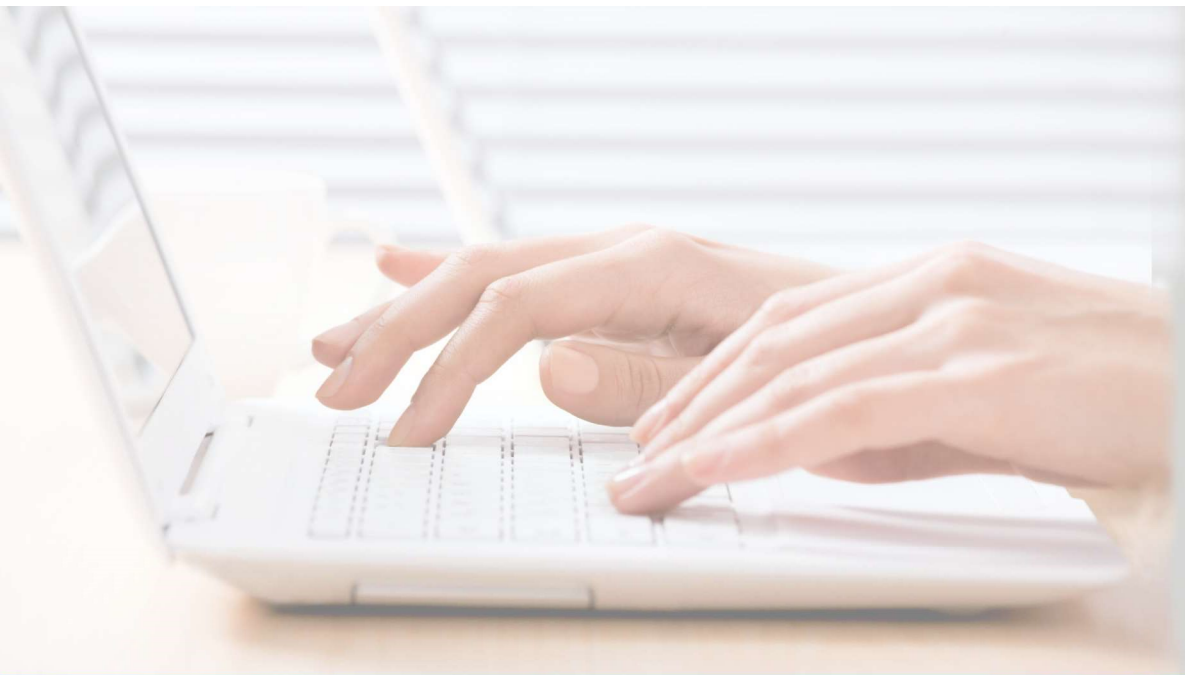




**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

## Die richtige Finanzierung für Ihre Immobilie

in Kooperation mit:

**Hausbank**

# Die richtige Finanzierung

**W**ir befinden uns derzeit in einer historischen Niedrigzinsphase, bedingt dadurch ist mit einer langfristigen Zinssicherung die Finanzierung Ihrer Immobilie aktuell sehr günstig möglich. Dies ist aber wiederum auch ein Grund dafür, dass die Immobilienpreise speziell in den letzten Jahren auf ein Höchstniveau angestiegen sind.

Um Sie bei der Erfüllung Ihrer Wohnträume zu unterstützen, geben wir Ihnen nachfolgend einen Überblick über die wichtigsten Themen im Zusammenhang mit dem Erwerb Ihrer Immobilie.

Zusätzliche Informationen erhalten Sie auch über die Homepage unseres Partners, der Hausbank: [www.hausbank.de](http://www.hausbank.de)

Hier können Sie auch direkt auf einen Notar- und Grundbuchkostenrechner zugreifen, um vorab bereits die Kaufnebenkosten kalkulieren zu können.

## I. Die richtige Finanzierung

### Richtig kalkulieren

Wenn Sie eine Immobilie bauen oder kaufen möchten, sollten Sie bei der Finanzierung vor allem auch an die Nebenkosten denken. Die Kosten für Notar, Grundbucheintrag, Grunderwerbsteuer, Umzug und Makler können rund 15 Prozent des Kaufpreises ausmachen. Beim Neubau kommen Erschließungskosten, Baunebenkosten wie zum Beispiel Versicherungen, Kosten für den Architekten und gegebenenfalls für Außenanlagen wie beispielsweise einen Garten oder eine Garage hinzu. Eine gebrauchte Immobilie muss vielleicht modernisiert, die alte Wohnung bei Auszug renoviert werden.

### Bausteine der Finanzierung

Experten empfehlen bei der Finanzierung einer Immobilie einen Eigenkapitalanteil von 20 Prozent. Dazu zählen zum Beispiel Barvermögen, Sparbriefe, Bausparverträge und auch Lebensversicherungen. Wenn Sie Eigenleistungen einbringen möchten, schätzen Sie diese realistisch ein, damit Ihre Finanzierung nicht ins Wanken gerät.

### Förderung nutzen

Bei der Finanzierung Ihres Eigenheims greifen Ihnen Bund, Länder und Kommunen mit verschiedenen Förderprogrammen unter die Arme. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet Ihnen zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse an. Diese lassen sich auch miteinander kombinieren. Ihr Berater prüft gemeinsam mit Ihnen, wie Sie die Förderung optimal ausschöpfen.

### Finanzierung absichern

Die Finanzierung einer Immobilie ist komplex und erfordert eine gute Planung. Decken Sie die Restschuld Ihres Darlehens im vorzeitigen Todesfall mit einer Risikolebensversicherung ab. Sie können sogar eine Kapitallebensversicherung in Ihre Finanzierung mit einbeziehen. Als Bauherr sollten Sie sich gut beraten lassen, wie Sie Schäden am Gebäude und Ansprüche gegenüber Dritten absichern. In Kooperation mit der Hausbesitzer-Versicherung a.G. bieten wir Ihnen verschiedene Versicherungen an.

## Rücklagen als notwendige Sicherheit

Um auch in Zukunft solide finanziert zu sein, empfehlen wir Ihnen, neben der laufenden Rückzahlung auch an die Bildung von liquiden Reserven für spätere Renovierungen und Erhaltungsmaßnahmen zu denken. Hier bieten sich verschiedene Ansparmodelle an, mit denen Sie auch mit geringem monatlichen Aufwand in ein paar Jahren Vorsorge für diese Maßnahmen treffen können.

## Risiko Bauschaden/Baumängel

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, ist es auch sinnvoll, sich das Wunschobjekt nicht nur selbst anzusehen, sondern idealerweise auch gleich einen Bauprofi (Gutachter/Architekten) mit ins Boot zu holen. Bei Neubauobjekten empfiehlt sich, bereits im Vertrag für die Endabnahme einen Gutachter mit dem Bauträger oder Handwerker zu fixieren.

## II. Welche Unterlagen benötige ich für ein Finanzierungsgespräch?

Es ist für alle Beteiligten immer einfacher, wenn Sie bereits alle notwendigen Unterlagen zusammengestellt haben. Idealerweise haben Sie von den folgenden Unterlagen bereits Kopien erstellt, die Sie Ihrem Berater aushändigen können:

- Kopie des Kaufvertrags (falls schon möglich) und Angaben zum Objekt
- Grundbuchauszug, Verkehrswertschätzung, Lageplan
- Baugenehmigung, Baupläne und -beschreibung, Verträge mit Architekten bzw. Handwerkern etc.
- Fotos vom Objekt
- Gültiger Personalausweis oder Reisepass
- Die letzten drei Gehaltsabrechnungen
- Die letzte vorliegende Steuererklärung bzw. den letzten vorliegenden Steuerbescheid
- Eigenmittelnachweis bzw. Vermögensaufstellung, zum Beispiel durch Selbstauskunft, Kontoauszüge etc.
- Nachweis von Versicherungen
- Verträge von Fremdverbindlichkeiten (sofern vorhanden)

## III. Die Finanzierungsmöglichkeiten

### Annuitätendarlehen – Wichtigste Säule der Baufinanzierung

Verwirklichen Sie mit dem Annuitätendarlehen Ihrer Hausbank München eG Ihren Traum vom Eigenheim. Ein Annuitätendarlehen ist ein Darlehen mit gleich bleibenden Rückzahlungsbeträgen (Raten) über die gesamte Laufzeit (sofern eine Zinsbindungsfrist über die gesamte Laufzeit vereinbart wurde). Die Rate setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen. Da mit jeder Rate ein Teil der Restschuld getilgt wird, verringert sich der Zinsanteil zugunsten des Tilgungsanteils.

Sie können den Zinssatz variabel wählen, dann passt sich dieser an die Marktgegebenheiten an, und Sie haben zusätzlich die größtmögliche Freiheit, um das Darlehen an Ihre individuelle Lebenssituation anpassen zu können.

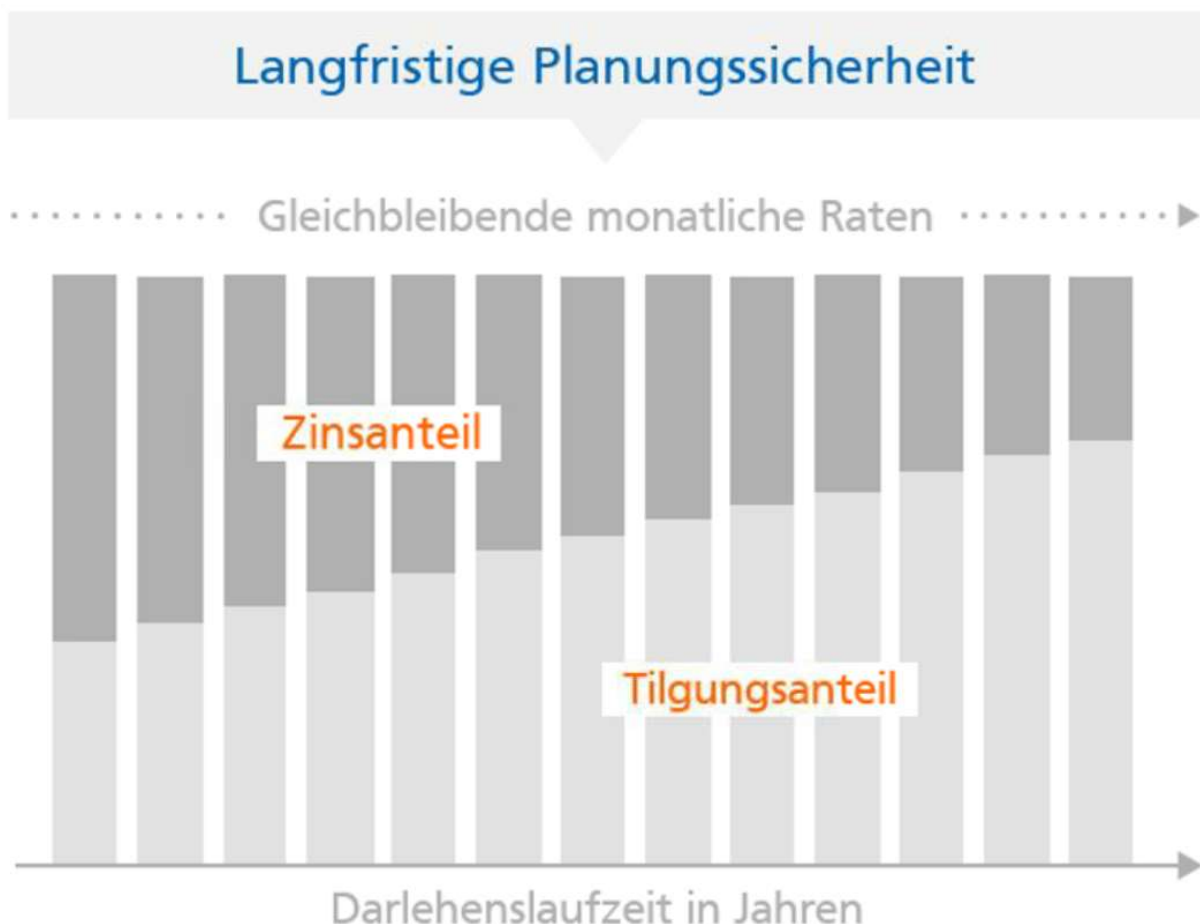
Zum aktuellen Stand ist es aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase aber auch empfehlenswert, den Sollzinssatz festzuschreiben, denn damit haben Sie über viele Jahre Planungssicherheit.

## Sollzinssatz festschreiben

Nutzen Sie die Niedrigzinsphase, um den Sollzinssatz für Ihr Darlehen langfristig festzuschreiben. Das garantiert Ihnen Planungssicherheit. Dabei gilt aber: Je länger Ihre Sollzinsbindung, desto höher Ihr Darlehenszins. Erhöhen Sie darum in einer Niedrigzinsphase Ihren Tilgungsanteil. So reduzieren Sie Ihre Restschuld noch schneller und sparen künftige Darlehenszinsen. Mit einer Option auf Sondertilgungen bleiben Sie noch flexibler.

## Ihre Vorteile beim Annuitätendarlehen

- Sie haben Planungssicherheit durch gleich bleibende Raten
- Je mehr Sie tilgen, desto weniger Sollzinsen zahlen Sie
- Sie bestimmen die Laufzeit selbst
- Sondertilgungen sind möglich



## Zinszahlungsdarlehen - Tilgung am Ende der Laufzeit

Schaffen Sie sich mit einem Zinszahlungsdarlehen den finanziellen Spielraum, den Sie zur Erfüllung Ihrer Wohnträume benötigen. Sie zahlen nur die Sollzinsen und setzen die Tilgung bis zum Ende der Laufzeit aus. Darüber hinaus profitieren Sie von Steuervorteilen.

### Zunächst nur Sollzinsen zahlen, später tilgen

Bei einem Zinszahlungsdarlehen zahlen Sie nur die Sollzinsen und sparen gleichzeitig Geld an, um den am Ende der Laufzeit zu zahlenden Nennbetrag zu tilgen. Dafür nutzen Sie Ansparprodukte wie zum Beispiel Bausparverträge, Lebensversicherungen oder Fondssparpläne. Dabei profitieren Sie von den Vorteilen der verschiedenen Ansparprodukte: Bei einem Bausparvertrag erhalten Sie staatliche Förderung (es gelten gesetzliche Einkommensgrenzen), mit einer Kapitallebensversicherung sichern Sie Ihre Familie für den vorzeitigen Todesfall ab. Mit einem Zinszahlungsdarlehen kommen Sie in den Genuss von Steuervorteilen.



## Häufige Fragen zum Zinszahlungsdarlehen

### Für wen eignet sich ein Zinszahlungsdarlehen?

Ein Zinszahlungsdarlehen ist besonders dann geeignet, wenn Sie Ihre Immobilie nicht selbst bewohnen, sondern vermieten möchten. Denn Sie können die Zinsen aus der Immobilienfinanzierung steuerlich absetzen und daher in erheblichem Umfang von möglichen Steuervorteilen profitieren. Entscheidend sind dabei aber sowohl Ihre jeweilige persönliche steuerliche Situation als auch die vom Gesetzgeber festgelegten steuerlichen Rahmenbedingungen.

### Mit welchem Ansparprodukt kombiniere ich ein Zinszahlungsdarlehen am besten?

Diese Entscheidung treffen Sie am besten in einem persönlichen Gespräch mit Ihrem Berater. Denn jedes Ansparprodukt bietet unterschiedliche Vorteile, zum Beispiel:

- **Bausparvertrag:**  
Das Darlehen wird bei Fälligkeit durch die Bausparsumme (Bausparguthaben und -darlehen) abgelöst. Da Sie sich mit Abschluss des Bausparvertrags bereits den günstigen Sollzins gesichert haben, besteht für die Gesamtlaufzeit der Finanzierung meist kein Zinsrisiko mehr. Zudem besteht die Möglichkeit, dass der Staat Sie finanziell unterstützt.
- **Fondssparplan:**  
Hier haben Sie die Chance, Erträge zu erzielen, die über dem Zinssatz des Darlehens liegen. Diese Kombination kann lukrativ sein, erfordert jedoch eine hohe Risikobereitschaft, da Kurschwankungen die Tilgung des Darlehens bei Fälligkeit gefährden können.
- **Lebensversicherung:**  
Die Kombination der Finanzierung mit einer Lebensversicherung bietet Ihnen den Vorteil, dass Sie Ihre Familie für den vorzeitigen Todesfall absichern. Je nachdem, wann Sie die Versicherung abgeschlossen haben, können Sie zudem von steuerlichen Vorteilen profitieren.

### Noch Fragen offen?

Mit dieser Checkliste soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Abschluss eines neuen Mietvertrags haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund Vereins.