



**TAPPESSER
IMMOBILIEN**

www.tappesser-immobilien.de



RATGEBER IMMOBILIEN- FINANZIERUNG



Die ersten Schritte zur Finanzplanung

Bei einer Baufinanzierung sind gründliche Planung und sorgfältige Prüfung der Konditionen entscheidend. Finanzierende sollten besonders auf den Zinssatz, die Zinsbindungsfrist und die monatliche Rate achten, um die Finanzierung langfristig tragbar zu gestalten. Doch was genau gilt es in den Blick zu nehmen? Und wann ist welcher Schritt sinnvoll?

Zunächst ist es wichtig, sein grobes Budget zu kennen. Kein Mensch würde mit ungewissem Kontostand shoppen gehen. Ähnlich sollten Sie beim Hauskauf vorgehen. Natürlich hängt das genaue Bankdarlehen immer von objektspezifischen Angaben wie Lage, Größe und Zustand ab. In einem ersten Schritt sollten Sie jedoch einmal Ihr „In-etwa-Budget“ kennen, um keine Luftschlösser zu planen. Dazu zählt auch herauszufinden, welche Rate in etwa welches Budget ergibt und umgekehrt. Hierbei kann Ihnen unser Budgetrechner helfen! Passt das Objekt zu Ihrer groben Planung, stimmen Sie im zweiten Schritt mit der finanzierenden Bank die Details ab.

WAS SIE WISSEN SOLLTEN

Laufzeit vs. Zinsbindung

Bei den Details spielen vor allem die Laufzeit und die Sollzinsbindung eine entscheidende Rolle. Vielfach wird dies für ein und dasselbe gehalten. Dem ist aber nicht so. Unter Sollzinsbindung versteht man den Zeitraum, für den der Zins festgeschrieben wird. Üblich sind zehn bis 20 Jahre. Haben Sie eine Zinsbindung von zehn Jahren mit bspw. 3% Zinsen und 2% Tilgung, wird das Darlehen nach Ablauf der zehn Jahre nicht vollständig getilgt sein. Dafür sind bei den meisten Darlehensnehmern eher 30-35 Jahre. Bei der (kalkulatorischen) Laufzeit wird auch an die Zeit nach der Sollzinsbindung gedacht. Bei einem unterstellt gleichbleibenden Zins, gleichbleibender Tilgung und gleichbleibender Rate bräuchten Sie X Jahre, ehe das Darlehen getilgt ist. Die Laufzeit ist demnach vor allem von der Höhe der Tilgung abhängig. Wichtig kann für viele Hauskäufer eine flexible Tilgungsrate sein, sodass diese im Laufe der Jahre erhöht werden kann.



WIE VIEL SOLL ES SEIN?

Eigenkapitaleinsatz



Eine zweite wichtige Frage besteht im Eigenkapitaleinsatz. Zumeist müssen mindestens die Kaufnebenkosten, d. h. die Grunderwerbsteuer (in NRW 6,5%), Notar und Amtsgericht und ggf. der Makler aus Eigenkapital bezahlt werden. Wie viel zusätzliches Eigenkapital sinnvoll ist, hängt vom Beleihungsauslauf und den damit in Verbindung stehenden Zinsen ab. Der Beleihungsauslauf zeigt, wie viel Prozent des Immobilienwerts durch den Kredit abgedeckt sind und hilft der Bank, das Risiko und damit die Höhe der Zinsen einzuschätzen. Manche Hauskäufer zahlen lieber eine etwas höhere Rate und behalten Eigenkapital in der Hinterhalt, während andere mehr Ersparnis für eine günstigere Rate ausgeben möchten. Grundsätzlich gilt: je mehr Eigenkapital Sie einsetzen, desto geringer wird die Rate. Gerne erstellen wir Ihnen ein kostenfreies Finanzierungsangebot, um Ihnen Ihre Alternativen detailliert darzustellen.

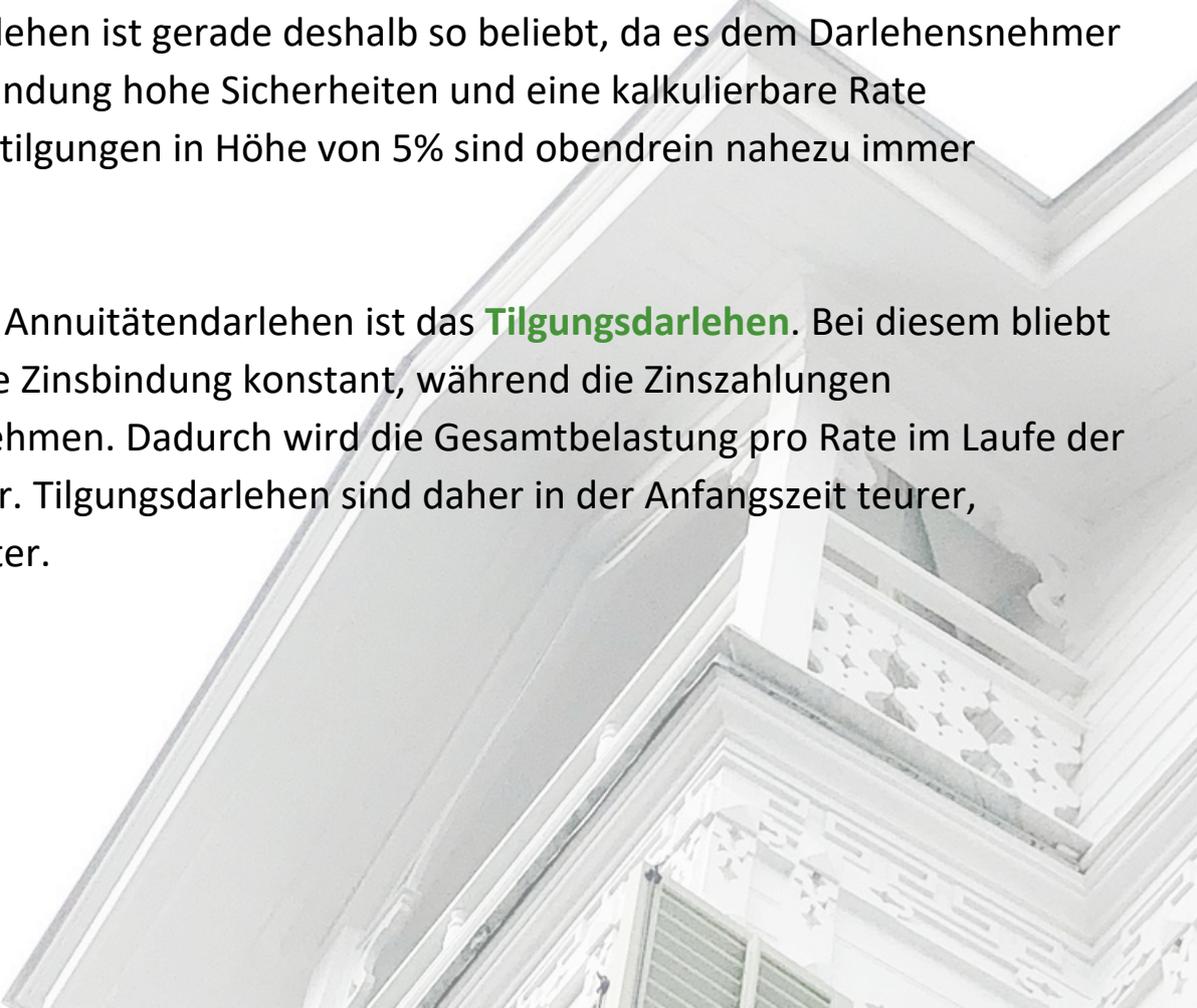


DIE SOLLTEN SIE KENNEN!

Welches Darlehen passt zu Ihnen?

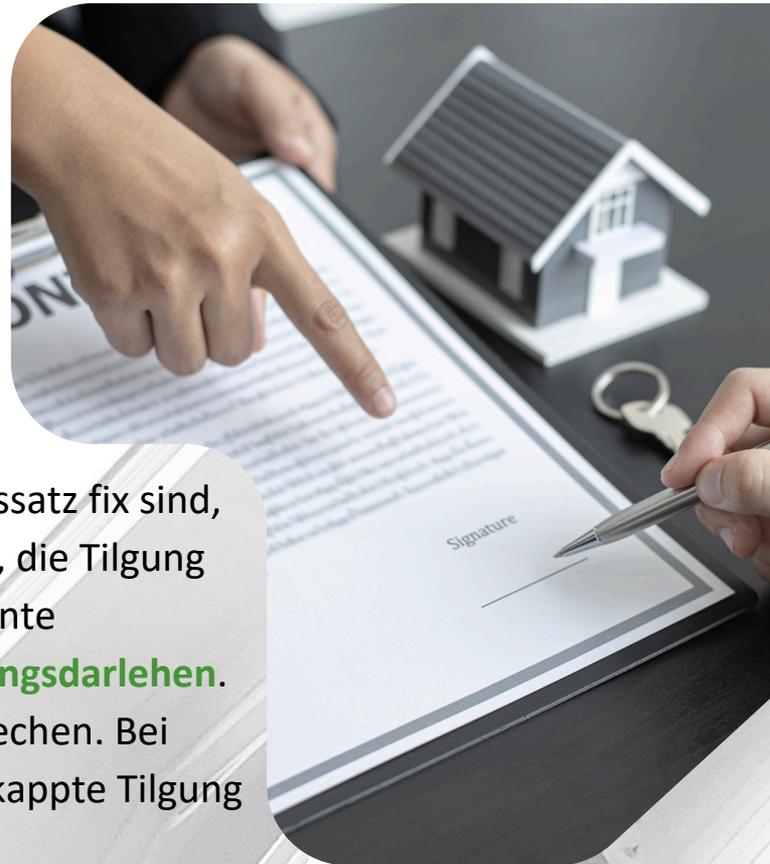
Der Klassiker ist das sogenannte **Annuitätendarlehen**. Bei diesem zahlen Sie über die Dauer der Sollzinsbindung eine feste Summe (Annuität) bestehend aus Zins und Tilgung. Der Anteil der Tilgung an dieser Summe nimmt stetig zu, da die zu verzinsende Summe durch die bereits erfolgte Tilgung immer geringer wird. Das Annuitätendarlehen ist gerade deshalb so beliebt, da es dem Darlehensnehmer während der Zinsbindung hohe Sicherheiten und eine kalkulierbare Rate ermöglicht. Sondertilgungen in Höhe von 5% sind obendrein nahezu immer möglich.

Verwandt mit dem Annuitätendarlehen ist das **Tilgungsdarlehen**. Bei diesem bleibt die Tilgung über die Zinsbindung konstant, während die Zinszahlungen kontinuierlich abnehmen. Dadurch wird die Gesamtbelastung pro Rate im Laufe der Zeit immer geringer. Tilgungsdarlehen sind daher in der Anfangszeit teurer, entlasten aber später.





Das einzige Risiko, das sich bei einem Annuitätendarlehen ergeben kann, besteht nach Ende der Zinsbindung. Zu diesem Zeitpunkt können die Zinsen massiv gestiegen sein. Wer dieses Risiko ausschließen möchte, trifft mit einem **Konstantdarlehen** die richtige Wahl. Bei einem solchen handelt es sich um eine Kombination aus einem Darlehen und einem Bausparvertrag. Wie der Name vermuten lässt, zahlen Sie bis zur Tilgung der Gesamtschuld eine konstante Summe. Der Zins ist damit für die gesamte Laufzeit gesichert. Natürlich fällt er aufgrund der langen Zinsbindung höher aus, als beim Annuitätendarlehen. Dafür besteht kein Risiko eines Zinsanstieges nach Ende der Zinsbindung.



Neben Darlehen, bei denen Zins- und Tilgungssatz fix sind, gibt es Darlehen bei denen die Zinsen fix sind, die Tilgung aber nicht. Dabei handelt es sich um sogenannte tilgungsfreie Darlehen oder **Tilgungsaussetzungsdarlehen**. Man kann auch von endfälligen Darlehen sprechen. Bei einem solchen Darlehen besparen Sie als verkappte Tilgung ein Ersatzprodukt wie einen Fond oder einen Bausparvertrag. Sobald die zu erreichende Summe angespart ist, lösen Sie das Darlehen mit einer einmaligen Tilgung ab. Ein solches Darlehen eignet sich besonders für Kapitalanlage, da man die Zinsen steuerlich geltend machen kann.

Ein weiteres Darlehen, das sofort getilgt werden kann, ohne das Mehrkosten entstehen, ist die **Zwischenfinanzierung**. Dabei handelt es sich um eine spezielle Form des variablen Darlehens, das als eine Art Überbrückungskredit fungiert. Von Beginn an ist es nur als Zwischenlösung angesehen und soll schnellstmöglich abgelöst werden. Der Klassiker unter den Fällen ist der Verkauf einer bestehenden und bewohnten Immobilie, um eine neue Immobilie zu erwerben.



Ein letztes Darlehen, von dem Sie als Bauinteressent zumindest einmal gehört haben sollten, ist das **Forward Darlehen**. Dies ist ein Kredit, den man sich schon heute zu den aktuellen Zinsen sichert, obwohl die Auszahlung erst in der Zukunft erfolgt. Es wird genutzt, um bestehende Kredite, die bald auslaufen, zu den aktuellen Zinssätzen weiter zu finanzieren. Das ist besonders dann sinnvoll, wenn man mit steigenden Zinsen rechnet und sich günstige Konditionen frühzeitig sichern möchte. Hierfür ist ein gewisser Aufschlag auf die aktuellen Zinsen zu entrichten. Ob sich dies lohnt, hängt vom Einzelfall ab.



CHECKLISTE

Diese Unterlagen brauchen Sie

- Personalausweis
- letzten drei Gehaltsabrechnungen
- Lohnsteuerbescheinigung oder Dez. - Abrechnung Vorjahr
- letzter Einkommenssteuerbescheid
- Nachweis Eigenkapital
- ggf. bestehende Kreditverträge

Zusätzliche bei Selbständigen:

- letzten drei Einnahmen-Überschuss-Rechnungen/Bilanzen/Abschlüsse
- aktuelle BWA

CHECKLISTE

Objektunterlagen zur Finanzierung

- Lageplan
- Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Baulsatenverzeichnis
- Anliegerbescheinigung

- Grundrisse
- Außenansicht, Schnitt,
- Wohnflächenberechnung Kubatur
- Baubeschreibung
- Modernisierungsnachweise
- Energieausweis
- Aufteilungsplan (bei Wohnungen)



- Nachweis über Grundbesitzabgaben des letzten Jahres
- Nebenkostenabrechnungen der vergangenen drei Jahre

Bei Eigentumswohnungen:

- Nachweis der Rücklagen
- Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen

**Gerne erstellen wir Ihnen ein individuelles
Finanzierungsangebot für Ihre Immobilie!**





Hans und Simon Tappesser

Sind wollen Ihr Haus rechtssicher, schnell und zu einem guten Preis verkaufen?

Dabei helfen wir Ihnen gerne! Unsere Erkenntnis aus mehr als 25 Jahren auf dem Immobilienmarkt: Es gibt für jedes Objekt den passenden Kunde - man muss ihn nur finden.

Wie wir das machen?

- Fachkundige Wertermittlung statt abschreckender „Mondpreise“: Professionelle Marktwertermittlung Ihrer Immobilie anhand bewährter Verfahren, umfassender Bestandsaufnahme und Einblicke in Gutachterausschüsse und Co.
- Wir kümmern uns, damit alles rechtssicher abläuft: Hervorragende Aufarbeitung aller Dokumente rund um Haus und Grundstück bis zum Kaufvertragsentwurf.
- Das Auge isst mit: Professionelle Kamera- und Drohnenshots, ein erstklassiges Hochwertexposé sowie die marktgerechte Aufbereitung und Bewerbung Ihrer Immobilie sind bei uns der Standard.
- Wir schonen Ihre Lebenszeit: als IHK-zertifizierte Baufinanzierer prüfen wir vorab, ob Ihre Immobilie zu den finanziellen Umständen des Interessenten passt.
- Unser umfangreiches Netzwerk aus Architekten, Steuerberatern und Sanierern hilft bei allen aufkommenden Fragen. Nur wenn alle Fakten auf dem Tisch liegen, kann aus dem Interessenten zeitnah ein Käufer werden

So helfen wir auch Ihnen beim erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie!

UNSERE SERVICES

"Gute Beratung kostet im Erfolgsfall ein Honorar, schlechte ein Vermögen"

DIE IMMOBILIE KANN ICH AUCH SELBER VERKAUFEN!

Mag sein. Wir verkaufen aber nicht einfach nur Ihre Immobilie. Wir begleiten den gesamten Verkaufsprozess von der professionellen Bewerbung bis zum Notarvertrag. Dabei bringen wir unsere Marktkenntnis genauso ein, wie unser professionelles Netzwerk aus Steuerberatern, Architekten und Juristen.

MAKLER KOSTEN NUR GELD!

Ein Makler kostet Sie ein paar wenige Prozente beim Hausverkauf. Ohne einen Makler vorzugehen, wird Sie aber deutlich mehr kosten! Einer unserer ersten Schritte ist die Erstellung eines fachgerechten Wertgutachtens Ihrer Immobilie. Auch dank permanenter Fortbildung und einem Ohr am Markt wissen wir genau, was Ihre Immobilie wirklich wert ist.

DURCHBLICK IM BEHÖRDENDSCHUNGEL

Wir kümmern uns um jedes Detail Ihres Immobilien-Verkaufs. Hierzu zählen auch der Umgang mit den Behörden und juristische Dinge. Verträge müssen rechtlich verbindlich sein, der Datenschutz muss eingehalten werden und zahlreiche Haus-Unterlagen müssen zu bestimmten Zeitpunkten vollständig vorliegen – sonst kann es schnell teuer werden.

WIR SETZEN IHRE IMMOBILIE INS RECHTE LICHT

„Das Auge isst mit“ – das gilt auch für den Immobilienverkauf. Wir fertigen für Sie ein hochwertiges Exposé an, das die Sprache der Zielgruppe spricht. Das Exposé ist dabei nur ein Mosaiksteinchen beim Verkauf Ihrer Immobilie. Wir erstellen ein umfassendes Marketingkonzept, in welches wir Print, Digitales, die Lokalpresse und unsere Social Media-Präsenzen zu Ihrem Wohl einbinden.

UNSERE LEISTUNGEN IM ÜBERBLICK

1. Anfertigung einer individuellen und professionellen Wertermittlung für Ihre Immobilie. Nichts kostete Sie mehr, als der falsche Preis!
2. Aufbereitung aller technischen, wohnwirtschaftlichen und infrastrukturellen Daten zum Haus und dessen Umgebung. Wir sorgen für eine einwandfreie Dokumentation für Ihre Interessenten.
3. Erstellung und Einholung aller notwendigen und wichtigen Unterlagen zum Haus (Energieausweis, Grundbuchauszug, Anliegerbescheinigung uvm.) Nur so können Ihre Interessenten eine belastbare Entscheidung treffen.
4. Durchführung eines umfassenden Werbekonzepts inkl. Immobilienscout-Anzeige, Social Media, eigener Webseite, Werbung am Haus sowie ggf. Lokalpresse, Werbung mit Finanzierungskonzept und Ebay-KA-Anzeige.
5. Erstellung eines hochwertigen und umfassenden Exposés inkl. ansprechender Kamera-Fotos. Die fachkundige und ansprechende Präsentation Ihrer Immobilie maximiert Ihre Erfolgchancen.
6. Beantwortung aller An- und Nachfragen, Qualifizierung der Interessenten und Planung der Besichtigung. Wir selektieren gründlich und schaffen ein hohes Maß an Verbindlichkeit.
7. Organisation und Durchführung der Hausbesichtigungen inkl. aller wichtigen Auskünfte rund um Haus und Lage.
8. Prüfung der Interessenten auf Ihre Finanzierbarkeit. Als IHK-geprüfte Immobiliendarlehensvermittler („Baufinanzierer“) prüfen wir verbindlich, ob Interessenten Ihre Immobilie nicht nur erwerben wollen, sondern es auch können.
9. Vorbereitung, Terminierung und Durchführung des Notartermins.
10. Wahrnehmung der Hausübergabe inkl. Übergabeprotokoll. Mit uns sind alle Parteien auf der sicheren Seite.



TAPPESSER IMMOBILIEN

www.tappesser-immobilien.de

-  **Neubau und Sanierung**
-  **Vermietung und Verkauf**
-  **Verwaltung**

Erfahrung für Ihre Immobilie: seit 1997 im Immobilienbereich tätig

Nachgewiesen erfolgreich: über 300 betreute Bauvorhaben und Hauskäufe

Geprüfte Qualität: wir sind IHK geprüfte Hausverkäufer und
Immobilienkreditvermittler ("Baufinanzierer")



TAPPESSER IMMOBILIEN
FRIEDRICH-EBERT-STR. 31 B
41515 GREVENBROICH

MOBIL: 0151-68104465
MAIL: INFO@TAPPESSER-IMMOBILIEN.DE
WEB: TAPPESSER-IMMOBILIEN.DE