



Die wichtigsten Begriffe rund um die Baufinanzierung

Abtretung

Übertragung von Rechten und Ansprüchen auf einen Dritten. Wenn ein Darlehensnehmer beispielsweise einen Anspruch auf die Auszahlung einer Kapitallebensversicherung hat, kann dieser Anspruch an den Darlehensgeber abgetreten werden. Auch können bei einer Immobilienfinanzierung die Rechte und Ansprüche aus Bausparverträgen, Investmentfonds und Grundschulden abgetreten werden.

Anschlussfinanzierung

Bei einer Anschlussfinanzierung wird ein bestehendes Darlehen durch ein neues abgelöst. Wenn das neue Darlehen bei der gleichen Bank aufgenommen wird, spricht man auch von einer Prolongation. Eine Umschuldung wird vorgenommen, wenn der Kreditnehmer die Bank wechselt.

Auflassung

Einigung des Verkäufers und des Käufers auf den Eigentumswechsel zur Übertragung des Grundstücks- bzw. Immobilieneigentums (§ 925 BGB). Der Eigentumsübergang erfolgt erst durch die Auflassung und die Eintragung des Eigentumswechsels ins Grundbuch.

Auflassungsvormerkung

Sichert den schuldrechtlichen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück. Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Sie schützt den zukünftigen Eigentümer davor, dass der Verkäufer das Objekt z. B. an eine weitere Person verkauft und/oder mit weiteren Lasten und Beschränkungen belastet.

Baubeschreibung

Detaillierte Aufstellung über Ausstattungs- und Ausfertigungsmerkmale eines Bauvorhabens. Wichtige Inhalte der Baubeschreibung sind z. B. Beschaffenheit der Wände und des Daches, Heizung, Art der Fenster etc. Sie gibt außerdem genaue Auskunft über die beim Bau verwendeten Materialien. Aufgrund ihrer Wichtigkeit für die Beurteilung der Qualität eines Gebäudes ist die Baubeschreibung ein zentraler Bestandteil der Finanzierungsanfrage. Des Weiteren ist sie dem Antrag auf Baugenehmigung beizufügen.

Bauspardarlehen

Ein von den Bausparkassen für wohnwirtschaftliche Zwecke gewährtes nachrangiges Baufinanzierungsdarlehen. Der Bausparer spart je nach Tarif 40 bis 50% der Bauspa-

rummean und erhält dann ein Bauspardarlehen von entsprechend 60 bzw. 50%. Der Vorteil von Bauspardarlehen ist der relativ günstige Darlehenszinssatz. Allerdings ist zu beachten, dass die Belastung des Grundstücks durch Bauspardarlehen nicht mehr als 80% seines Beleihungswerts betragen darf.

Bausparvertrag

Vertrag mit einer Bausparkasse, durch den der Darlehensnehmer nach Ansparen der Bausparsumme ein Bauspardarlehen erhalten kann.

Beleihungsauslauf

Der Anteil des Objektwertes in Prozent, der fremdfinanziert - also beliehen - wird. Der Beleihungsauslauf bezieht sich auf den Beleihungswert einer Immobilie, nicht auf den Kaufpreis. Beispiel: Eine Immobilie kostet 300.000 Euro und hat damit einen Beleihungswert von 270.000 Euro (Sicherheitsabschlag 10%). Bei einem Darlehen in Höhe von 150.000 Euro beläuft sich der Beleihungsauslauf somit auf 56%.

Beleihungswert

Vom jeweiligen Finanzierungsinstitut festgelegte Größe unterhalb des Verkehrswertes einer Immobilie. Der Beleihungswert entspricht in der Regel dem Wert, der unter normalen Umständen bei einem späteren Verkauf jederzeit erzielt werden kann. **Beleihungswert = Verkehrswert - Sicherheitsabschlag**

Bereitstellungszins

Entgelt für die vom Kreditinstitut bereitgestellten und vom Darlehensnehmer noch nicht in Anspruch genommenen Darlehen oder Darlehensteile. Der Bereitstellungszins beträgt in der Regel 3% p.a. bzw. 0,25% monatlich.

Bonität

Wenn eine Darlehensgewährung unter persönlichen und sachlichen Gesichtspunkten vertretbar ist, spricht man von Bonität bzw. Kreditwürdigkeit. Um die persönliche Bonität des Darlehensnehmers zu beurteilen, wird vor allem eine Schufa-Auskunft herangezogen. Die sachliche Bonität wird hingegen anhand sämtlicher Unterlagen über das Einkommen und die Ausgaben geprüft.

Damnum

Selten verwendeter Begriff für Disagio. Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darlehens. Das Damnum stellt eine Zins-

vorauszahlung dar, die dazu führt, dass die Bank den zu zahlenden Sollzins senkt. Für Kapitalanleger kann ein Damnum steuerlich interessant sein, da es zu den Geldbeschaffungskosten gehört, die als Werbungskosten absetzbar sind.

Disagio

Differenz zwischen Nominalbetrag und tatsächlicher Auszahlung eines Darlehens. Das Disagio stellt eine Zinsvorauszahlung dar, die dazu führt, dass die Bank den Sollzins senkt. Für Kapitalanleger kann ein Disagio steuerlich interessant sein, da es als Werbungskosten absetzbar ist.

Effektiver Jahreszins

Preis eines Darlehens, in dem nahezu alle Preisbestandteile berücksichtigt sind. Der Effektivzins ermöglicht grundsätzlich den Vergleich verschiedener Angebote. Die Effektivzinsberechnung ist in der Preisangabenverordnung (PANGV) geregelt. Der Begriff des anfänglichen effektiven Jahreszins ist mit dem Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie entfallen.

Unter bestimmten Voraussetzungen werden vom Kreditgeber gewisse Annahmen für die Berechnung des effektiven Jahreszinses unterstellt, welche die Vergleichbarkeit des Effektivzinses einschränken können. Ihr Finanzierungsberater erläutert Ihnen diese Besonderheit gerne im Detail.

Erläuterungspflicht

Der Darlehensgeber und der Darlehensvermittler sind verpflichtet, dem Verbraucher vor Abschluss des Vertrages angemessene Erläuterungen zum Vertragsinhalt zu geben.

Forward-Darlehen

Darlehen, mit dem sich ein Darlehensnehmer bereits heute einen Zinssatz für ein Darlehen in der Zukunft sichert. Voraussetzung für die Aufnahme eines Forward-Darlehens ist das Vorhandensein einer Immobilie, über die eine Besicherung erfolgen kann. Häufig wird diese Darlehensform genutzt, wenn die Sollzinsbindung des bestehenden Darlehens erst in 12 bis 60 Monaten ausläuft, das aktuelle Zinsniveau jedoch gesichert werden soll. Für Forward-Darlehen werden je nach Dauer der »Aufschubzeit« Zinsaufschläge berechnet. Es fallen keine Bereitstellungszinsen an.

Grundschuldzins

Der Grundschuldzins wird zusammen mit der Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Während die Höhe

der Grundschuld meist dem Nettodarlehensbetrag entspricht, weicht der Grundschuldzins erheblich vom Darlehenszins ab. Damit möchte der Gläubiger im Falle einer Zwangsversteigerung weitere Forderungen (ausstehende Zinszahlungen, Kosten für Zwangsversteigerung etc.) abdecken.

Nominalzins

Der Gesetzgeber hat den Begriff des Nominalzinssatzes durch den Begriff »Sollzinssatz« ersetzt. Er kann gebunden oder veränderlich vereinbart werden.

Preisangabenverordnung

Verordnung zum Schutz der Verbraucher. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten, sind die Kreditinstitute laut Preisangabenverordnung (PANGV) verpflichtet, in Angeboten und Darlehensverträgen alle relevanten Kosten, Preise und Effektivzinssätze aufzulisten.

Prolongation

Verlängerung eines bestehenden Darlehens. Im Gegensatz zur Umschuldung werden hier lediglich die Zinsen neu angepasst. Ein Wechsel des Darlehensgebers (der Bank) findet nicht statt.

Restschuld

Zu einem bestimmten Zeitpunkt noch nicht getilgter (zurückgezahlter) Teil eines Darlehens. Die Höhe der jeweiligen Restschuld kann anhand eines Tilgungsplans festgestellt werden.

Restschuldversicherung

Möglichkeit des Darlehensnehmers, seine Darlehensraten gegen Tod, Unfall oder Krankheit abzusichern. In der Regel wird die im Todesfall noch ausstehende Restschuld durch die Versicherungsgesellschaft beglichen. Außerdem werden zusätzliche Dienstleistungen wie eine Unfall- oder Krankenversicherung angeboten. Die Restschuldversicherung ist bei vielen Bausparkassen obligatorisch für die Darlehensgewährung.

Schufa

Die Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung wird mit Schufa abgekürzt. Die Schufa erhält von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der Bonität der Kreditnehmer. Diese Informationen stellt sie den Banken auf Anfrage zur Verfügung - selbstverständlich unter der strengen Beachtung des Datenschutzes.

Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der gebundene oder veränderliche periodische Prozentsatz, der pro Jahr auf das in Anspruch genommene Darlehen angewendet wird - vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie wurde der Sollzinssatz Nominalzinssatz genannt.

Sondertilgung

Neben dem monatlichen regelmäßigen Tilgungsanteil können Darlehensnehmer auch außerplanmäßig ihre Schulden reduzieren. Diese Sondertilgungen können die Gesamtlaufzeit verkürzen oder die regelmäßigen Darlehensraten reduzieren.

Tilgungsaussetzung

Darlehensnehmer können anstelle der üblichen monatlichen Tilgungsleistungen auch eine Tilgungsaussetzung vereinbaren. Hierbei zahlen sie lediglich die anfallenden Zinsen (Festdarlehen). Als Tilgungersatz einigen sich beide Vertragspartner auf ein so genanntes Tilgungssurrogat. Dieses wird separat bespart und am Ende der Laufzeit zur Rückführung des Darlehens verwendet. Beispiele für solche Surrogate sind: Abtretung von Ansprüchen aus Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen, Bausparverträgen oder Investmentfonds.

Tilgungsplan

Zeitliche Darstellung eines Darlehensverlaufs von dessen Auszahlung bis zur planmäßigen Rückführung. Der Tilgungsplan gibt Auskunft über die Höhe der monatlichen Rate, den darin enthaltenen Zins- und Tilgungsanteil und die Restschuld. Die Darstellung ist auf monatlicher und jährlicher Basis möglich. Der Tilgungsplan kann nur für die Zeit der Sollzinsbindung exakte Zahlen liefern. Mit Vereinbarung einer neuen Sollzinsfestschreibung ist ein aktualisierter Tilgungsplan notwendig.

Tilgungssurrogat

Wenn eine Tilgungsaussetzung vereinbart wird, muss das Darlehen meist endfällig an den Darlehensgeber zurückgezahlt werden. Daher muss der Darlehensnehmer einen Tilgungersatz - auch Tilgungssurrogat genannt - besparen. Hierbei bieten sich unter anderem Kapitallebensversicherungen, Rentenversicherungen, Bausparverträge oder Investmentfonds an.

Tilgungsverrechnung

Die Tilgungsleistungen reduzieren die Restschuld in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungsverrechnung gibt den Zeitpunkt hierfür an. Wenn beispielsweise eine »sofortige Tilgungsverrechnung« vereinbart wurde, wird die Zahlung entsprechend dem Eingang sofort mit der Restschuld verrechnet.

Umschuldung

Bei einer Umschuldung wird für eine Anschlussfinanzierung der Darlehensgeber gewechselt. Nach Ablauf der Sollzinsbindung ist dies völlig unproblematisch und kostengünstig. Während der Sollzinsbindung könnte die Vorfälligkeitsentschädigung hingegen die angestrebte Zinersparnis zunichtemachen.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bescheinigung des Finanzamts, dass der Käufer einer Immobilie die Grunderwerbssteuer bezahlt hat. Für die Eintragung des Eigentümerwechsels ins Grundbuch wird die Unbedenklichkeitsbescheinigung verlangt.

Vorvertragliche Informationen

Vorvertragliche Informationen haben sowohl der Darlehensgeber als auch der Darlehensvermittler dem Verbraucher rechtzeitig vor Vertragsabschluss als Europäisches Standardisiertes Merkblatt auszuhändigen. Sie dienen dem Verbraucher als Überblick und Vergleichsgrundlage. Zusätzlich hat der Darlehensvermittler eigene vorvertragliche Informationen vor Abschluss des Darlehensvermittlungsvertrags dem Verbraucher auszuhändigen.

Wertermittlung

Mit der Wertermittlung werden der tatsächliche Verkehrs- und der Beleihungswert einer Immobilie festge-

stellt. Bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgt die Bewertung in der Regel über das Sachwertverfahren. Der Sachwert einer Immobilie setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (Grundstücksgröße x Bodenrichtwert) und dem Bauwert (Kubikmeter umbauter Raum x Baukosten bzw. Wohnfläche x durchschnittlicher Preis je Quadratmeter Wohnfläche). Der Wert eines Mehrfamilienhauses wird über den Ertragswert bestimmt. Dieser errechnet sich aus der Jahresnettokaltmiete.

Zinsbindung/Zinsfestschreibung

Der Begriff der Zinsbindung wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherkreditrichtlinie ersetzt durch den Begriff »Sollzinsfestschreibung«. Der Sollzins ist dadurch gebunden.

Zwischenfinanzierung

Eine Zwischenfinanzierung dient der Überbrückung eines kurzfristigen Kreditbedarfs (z. B. während der Bauphase). Die Zwischenfinanzierung wird später durch Eigenkapital (z. B. aus Verkauf einer anderen Immobilie) oder die Auszahlung der langfristigen Finanzierungsmittel abgelöst.

Immobilienfinanzierung mit dem Profi

Berndfried Rottler

Tel.: 0170-20 57 810

@: bodensee@vp-finance.de

<https://www.whofinance.de/berater/berndfried-rottler/>