

HELOC – Hinter diesem „Geheimcode“ verbirgt sich viel Geld

Englisch haben wir alle in der Schule gelernt. Man vergisst Vieles wieder, doch mit jedem weiteren USA-Urlaub kommt mehr und mehr zurück und ab einem gewissen Punkt lernt man auch noch dazu. Stolz laviert man sich bei jedem Urlaub ein Stückchen selbstbewusster durch den amerikanischen Ferienalltag. Bis man jäh wieder an seine Grenzen stößt und daran erinnert wird, dass man eben doch kein „Native Speaker“ ist. Und das ist spätestens der Fall, wenn der Florida-Begeisterte das erste Mal bei einem amerikanischen Anwalt, Steuerberater, Makler, Banker oder Mortgage-Broker sitzt. „Contract for Sale and Purchase of Real Estate“ schafft der gewiefte Urlauber noch ohne Problem. Schwieriger wird es da schon mit „Disclosure“, „Affidavit“ und „Uniform Residential Loan Application“. Ab jetzt wird man etwas vorsichtiger, will man doch wirklich verstehen, worum es eigentlich geht und was man unterschreiben soll. Das ist verständlich, geht es doch um viel Geld, noch dazu das eigene.

Wer auf Nummer sicher gehen will, achtet darauf, dass der jeweilige Experte sowohl mit amerikanischen als auch mit europäischen Regularien und Gesetzen vertraut ist – und wendet sich an deutschsprachige Dienstleistungsanbieter. So erfährt man von seinem Makler, dass es sich um einen Vertrag für Kauf und Verkauf von Immobilien handelt. Der Anwalt erläutert den genauen Inhalt der eidesstattliche Versicherung, der Banker erklärt die Offenlegung bestimmter Angaben und der Mortgage Broker geht mit dem Ferienhausbesitzer in spe das Formular für einen Kredit auf Wohnimmobilien durch. Gut, wenn man seine Experten zusammen hat.

Wer würde sonst erklären können, was es mit diesem geheimnisvollen Code HELOC auf sich hat, den man immer wieder liest, wenn man zum Beispiel eine Bank betritt? Manche nennen es auch nur ELOC oder nur LOC. Was also verbirgt sich dahinter?

HELOC steht für eine besondere Finanzierungsart, die sich in Zeiten eines starken Euros immer größerer Beliebtheit erfreut. Klassische Finanzierungsformen wie Annuitätendarlehen sind zwar gefragt wie eh und je, denn bei diesen Modellen hat der Kreditnehmer langfristigen Kapitalbedarf. HELOCs dienen meist einem anderen Zweck: Sie werden von europäischen Investoren mehr und mehr als finanzielles Back-up, als „Spielgeld“ genutzt. HELOC steht für **Home Equity Line Of Credit**, eine hypothekarisch besicherte Kreditlinie.

Der starke Euro schafft zusätzliche finanzielle Freiräume und motiviert mehr und mehr europäische Investoren, in den USA zu investieren. Und jene, die sowieso investiert hätten, investieren in noch größerem Maße. Um da „am Puls der Zeit“ und damit auch nah am Geschäft zu sein, ist finanzielle Flexibilität, d.h. ggf. schnelles Handeln erforderlich. Hat man eben noch in ein Haus investiert und möchte nun noch ein Grundstück, weil es so günstig ist, dann geht das mit einer HELOC jederzeit und augenblicklich: Einmal beantragt, steht die HELOC – meist für 10 Jahre – stets zur Verfügung. Das Beste daran: Wird sie nicht ausgeschöpft, bzw. genutzt, kostet sie auch keine Zinsen. Wie die Kreditlinie auf einem herkömmlichen Girokonto, gibt die HELOC einen vorab fest determinierten finanziellen Spielraum vor – nur eben überdimensioniert. Denn eine HELOC gibt es bis zu 90% des Wertes der besicherten Immobilie. Wichtig: Wer seine Immobilie bereits mit einem Annuitätendarlehen beliehen hat, kann sich eine HELOC noch im zweiten Rang eintragen lassen. Vorausgesetzt, die erste Hypothek beträgt weniger als 90% des geschätzten Marktwertes der Immobilie. Zweitrangige Hypotheken gibt es sonst nur in seltenen Fällen für ausländische Investoren. Umso geschätzter und beliebter ist die HELOC in Verbindung mit einem Annuitätendarlehen. Letzteres wird aus reinem Kapitalbedarf genutzt, die HELOC dagegen als „Reserve“, wenn es schnell gehen muss. Im Fall einer solchen Kombination lohnt es sich, exakt zu kalkulieren, wie hoch der Finanzierungsbedarf langfristig und kurzfristig ist.

Der kluge Investor sollte sich also ernsthaft mit dem Gedanken tragen, ob eine HELOC für ihn nicht etwa auch sinnvoll wäre. Wenn nicht jetzt, dann in der Zukunft. Denn der Zeitpunkt spielt bei der HELOC keine Rolle.