

Was Sie schon immer über Baufinanzierungen wissen wollten ...

Das Wichtigste, was einer Investition in Florida vorausgehen sollte, ist das sorgfältige Zusammenstellen von Informationen. Besonders Erstkäufer sollten sich ausführlich mit der Thematik beschäftigen, da für Immobilienkauf, Steuern, Recht, Finanzierungen, Versicherungen etc. in den USA andere Vorschriften und juristische Grundlagen gelten. Informieren Sie sich also bei den entsprechenden Anbietern der diversen Dienstleistungen und sondieren Sie genauestens aus, mit wem Sie arbeiten. Es ist auffällig, wie sehr der Informationsstand von Erstinvestoren differiert und sich damit notwendigerweise auch die Qualität der gemachten Erfahrungen von einander unterscheidet.

Im Augenblick ist es eine wahre Flut an Kunden und Fragen, die in Florida über Makler, Bauunternehmen, Anwälte, Steuerberater, Banken und Mortgage Broker hereinbricht. Investieren war schon lange nicht mehr so sensationell günstig wie jetzt! Selbst Florida-Urlauber, die sich ursprünglich überhaupt nicht mit dem Gedanken getragen haben, sich eine Ferienimmobilie in Florida zuzulegen, kaufen zurzeit. Wahrscheinlich gäbe es noch wesentlich mehr Käufer, wenn alle wüssten, wie einfach und günstig ein Investment mit der richtigen und professionellen Beratung sein kann!

Als Ausländer können Sie bis zu 90% einer Immobilie finanzieren. Kredite werden nicht nur von lokalen Banken zur Verfügung gestellt. Mittlerweile sind es Kreditinstitute in den gesamten USA, die in attraktiven Staaten wie Florida Mittel für ausländische Investoren anbieten. Besonders für Europäer, die in Florida kaufen oder auch refinanzieren, bietet sich somit im Augenblick die ausgezeichnete Chance, zwischen den anbietenden Instituten und Konditionen auswählen zu können.

Etwas anders stellt es sich für die Europäer dar, die in Florida bauen wollen. Baufinanzierungen unterscheiden sich in einigen Punkten von den Programmen für Kauf und Refinanzierung. In fast allen Fällen werden diese Baufinanzierungen nämlich von lokalen Banken vorgenommen. Das hat verschiedene Gründe. Die beiden wichtigsten Gründe sind einmal die Überwachung und Inspektion des Neubaus: Während der Bauphase schickt die Bank einen Inspektor auf die Baustelle, der sich vom tatsächlichen Baufortschritt überzeugt und die geleisteten Arbeiten anhand der vertraglichen Vereinbarungen überprüft. Erst bei erfolgter Bestätigung des Inspektors, dass alle Arbeiten wie im Vertrag vereinbart auch tatsächlich geleistet wurden, gibt die finanzierende Bank grünes Licht für die nächste Auszahlung an die Baufirma. Das ist nicht nur praktisch, sondern auch äußerst wichtig für den europäischen Kunden, der nicht ständig vor Ort sein kann: Er hat durch die Inspektionen der Bank die Garantie, dass alles wie im Vertrag vereinbart geleistet und nur das bezahlt wird, was auch tatsächlich erledigt wurde. Der zweite Grund, weshalb fast ausschließlich lokale Banken bei Neubauten finanzieren, ist die genaue Prüfung des Bauunternehmens. Bei einer Baufinanzierung wird nämlich nicht nur der Kreditnehmer, sondern auch die Baufirma auf Zahlungsfähigkeit und -willen geprüft. Das ist für Banken vor Ort einfacher. Auf diese Weise will die Bank das bestehende Ausfallrisiko weitestgehend minimieren.

Ein Neubau ist zwar ein Neubau. Aber die Finanzierung eines solchen ist nicht notwendigerweise gleich eine Baufinanzierung. Welche Unterschiede und Optionen gibt es hier?

Szenario I, die klassische Baufinanzierung: Sie zeichnet sich u.a. durch o.g. Eigenschaften aus. In der Regel sind es lokale oder regionale Banken, die klassische Baufinanzierungen anbieten. Der Kunde ist in den meisten Fällen bereits Eigentümer eines Grundstücks (oder erwirbt es im Zuge des Neubaus) und schließt einen Bauvertrag mit einem Unternehmen seiner Wahl ab. In diesem Vertrag sind u.a. auch die verschiedenen Bauphasen und die damit verbundenen Zahlungsmodalitäten schriftlich fixiert. Vor Baubeginn wird eine Anzahlung fällig, damit das Unternehmen mit dem Vorbereiten der Pläne etc. beginnen kann. Die Zahlungen der

folgenden Bauabschnitte sind vom eigentlichen Baufortschritt abhängig und werden immer erst nach erfolgter Inspektion durch die Bank geleistet (s.o.). Der Kunde zahlt keine Bereitstellungszinsen. Dadurch sind die Kreditzahlungen an die Bank während der Bauphase anfangs sehr niedrig und steigen langsam mit Baufortschritt (reine Zinszahlungen, während der Bauphase wird nicht getilgt!). Die letzte Zahlung an die Baufirma erfolgt nach finaler Inspektion, zu der auch der Kunde anwesend sein sollte, um das Haus vor der Übernahme zu besichtigen und mögliche letzte Ausbesserungsarbeiten mit dem Bauunternehmer zu besprechen.

Bei einer klassischen Baufinanzierung wird nicht nur der Kreditnehmer von der finanzierenden Bank geprüft. Auch die Baufirma wird geprüft, um die Möglichkeit eines Ausfalls weitestgehend auszuschalten. Dazu muss das Bauunternehmen der Bank u.a. GuVs, Financial Statements, Referenzen und mehr vorlegen. Wenn Baufirmen mit besagten Banken viel oder regelmäßig zusammenarbeiten, werden sie auf entsprechenden "Approved Builder"-Listen bei den Kreditinstituten geführt.

Spricht man von einer klassischen Baufinanzierung, meint man im amerikanischen ein sog. "Construction/Perm-Loan". "Perm" steht hier für "permanent", d.h. die Baufinanzierung wird bei Baufertigstellung durch ein "Mini"-Closing automatisch von einer Endfinanzierung abgelöst. Mit dem Mini-Closing beginnt die Endfinanzierung, erst ab diesem Zeitpunkt belaufen sich die monatlichen Leistungen auf einen gleichbleibenden Betrag (Zins und Tilgung, Annuitätendarlehen), der per Lastschrift vom Konto des Kreditnehmers eingezogen wird.

***TIP:** Beantragen Sie die Finanzierung unbedingt vor Baubeginn!! Eine Baufinanzierung während oder nach bereits aufgenommenen Bautätigkeiten zu beantragen, ist ein sehr kompliziertes und zeitraubendes Unterfangen. So müssen u.a. die Bautätigkeiten unterbrochen und sogenannte "Lien Waiver" aller am Bau beteiligten Dienstleister und Lieferanten eingeholt werden. Wenn also auch nur die kleinste Möglichkeit besteht, dass Sie eine Baufinanzierung in Anspruch nehmen werden, sollten Sie sich noch vor Aufnahme der Bautätigkeiten um eine schriftliche Kreditzusage (Commitment) bemühen.*

Szenario II, die Baufinanzierung als Zwischenfinanzierung: Von dieser Finanzierungsform wird eher selten Gebrauch gemacht, z.B. wenn die Endfinanzierung durch eine andere Bank vorgenommen wird als die Finanzierung der Bauphase. Diese Zwischenfinanzierung endet mit der letzten Auszahlung an die Baufirma zur Baufertigstellung. Auch hier erfolgt die Auszahlung gemäß den vertraglich vereinbarten Bauabschnitten. Bereitstellungszinsen werden nicht erhoben, es fallen lediglich Zinsen für den jeweils ausgezahlten Betrag an.

***TIP:** Wenn Sie sich für diese seltene Finanzierungsart entscheiden, sollte noch vor Baubeginn die Bereitstellung des Kapitals bei Baufertigstellung gewährleistet sein. Wenn Sie das Kapital dann nicht aus eigenen Mitteln bestreiten, sollten Sie bereits über eine schriftliche Finanzierungszusage des endfinanzierenden Instituts verfügen.*

Szenario III, Haus bereits im Bau: Ein Bauunternehmer, Makler oder Privatmann baut zurzeit ein Haus, das in den nächsten Wochen fertiggestellt werden wird. Sie möchten die Immobilie zur Baufertigstellung übernehmen. Dies ist eigentlich ein klassischer Kaufkredit. Sie beantragen eine Finanzierung. Die Immobilie wird von einem staatlich geprüften und lizenzierten Schätzer geprüft, der aktuelle Marktwert basierend auf dem bereits vorhandenen Bau und den Bauplänen ermittelt. Mögliche finanzierende Banken sind auch Institute außerhalb Floridas. Auszahlung des Kredites erfolgt zur Eigentumsübertragung bei Baufertigstellung.

***TIP:** Achten Sie darauf, für wann genau die Baufertigstellung geplant ist. Schriftliche Kreditzusagen seitens der Banken gelten nur für kurze Zeit, z.B. 30 Tage.*

Szenario IV, Bau nach Model Home oder innerhalb einer Community: Sie verfügen noch über kein Grundstück und haben sich in verschiedenen Model Homes oder auch Wohnanlagen

nach einem geeigneten Häusertyp umgesehen und dann entschieden. Sie wählen nicht nur das entsprechende Modell des Hauses, sondern auch Grundstück, Pool, die gesamte Innenausstattung, Farben, Materialien etc. aus und können somit von Anfang an das Haus Ihren individuellen Vorstellungen und Wünschen entsprechend gestalten. Das Haus wird bei Fertigstellung in Ihr Eigentum übergehen. Auch dann ist erst das Eigen- bzw. bei einer Finanzierung das Fremdkapital fällig. Hier wird die Baufirma eine erste Anzahlung bei Vertragsunterzeichnung verlangen, eine weitere wird i.d.R. nach 30 Tagen fällig. Den Bau führt die Baufirma auf eigene Kasse (bzw. mit ihrer Hausbank) durch. Sie beantragen eine klassische Kauffinanzierung. Der Kredit wird bei Baufertigstellung und simultaner Eigentumsübertragung ausgezahlt.

***TIP:** Beantragen Sie die Finanzierung bei Vertragsunterzeichnung. Bei einer sog. "Finance Contingency" (s.u.) wissen Sie so noch vor Baubeginn, ob Sie bei Baufertigstellung eine Finanzierung erhalten werden und können entsprechend disponieren. Das schützt Sie vor Eventualitäten und erspart Ihnen möglichen Stress bei der späteren Kapitalbeschaffung.*

Szenario V, überschreibung des Grundstücks, Bau auf Rechnung des Bauunternehmens: Sie sind bereits stolzer Eigentümer eines Grundstücks in Florida. Jetzt haben Sie sich auch dazu entschlossen, das Grundstück zu bebauen. Sie haben mit verschiedenen Bauunternehmern gesprochen und sich für eine Firma entschieden. Damit sind eigentlich alle Grundvoraussetzungen für eine klassische Baufinanzierung gegeben. Was aber, wenn sich Ihr Grundstück in einer Gegend Floridas befindet, in der es keine lokalen Banken (s.o.) gibt, die Europäer finanzieren wollen? Oder Sie möchten partout ein sogenanntes "No-Doc-Loan" beantragen, d.h. eine Finanzierung ohne Nachweise? Diese gibt es bislang nur für Kauf und Refinanzierung, nicht aber für Neubauten... Oder für Sie kommt nur ein 30jähriger Festzins in Frage, den keiner der lokalen Banken anbietet, dafür aber eine Bank in Miami. Aber ausgerechnet diese Bank offeriert keine Baudarlehen? Sie möchten kein weiteres Eigenkapital als das sich in Ihrem Eigentum befindliche Grundstück mit einbringen? Auch hier gibt es eine Möglichkeit: Sie übertragen das Grundstück auf das Bauunternehmen. Die Baufirma erstellt dann auf eigene Kosten einen Neubau auf dem Grundstück und Sie kaufen nach Baufertigstellung das gesamte Objekt zu vorher fest vereinbarten Konditionen mit einem einfachen Kaufkredit zurück. Dieses Modell wird nicht allzu oft praktiziert, ist aber dennoch unter den sich anbietenden Alternativen die günstigste.

***TIP:** Lassen Sie den Kaufvertrag vorab von einem Anwalt prüfen. Den Antrag für die später erfolgende Finanzierung des Rückkaufs sollten Sie vorab schon stellen, um sicherzustellen, dass Sie sich problemlos für einen Kredit qualifizieren.*

Allgemein ist zu allen oben genannten Szenarien hinzuzufügen, dass Sie bei Bau- oder Kaufvertragsabschluss allgemein auf die sogenannte "Finance Contingency" (Finanzierungsklausel) achten sollten. Wenn im Vertrag in der eigens dafür vorgesehenen Klausel erwähnt wird, dass Sie zu finanzieren beabsichtigen und die Finanzierung damit einen essenziellen Bestandteil des Vertrages darstellt, können Sie bei eventuell auftretenden Finanzierungsschwierigkeiten innerhalb der hierfür vorgesehenen Fristen schadlos vom Vertrag zurücktreten und erhalten Ihre Anzahlung zurück.

Dies sind nur einige der Dinge, die Sie wissen sollten, wenn Sie sich zum Bau oder Kauf eines Neubaus entschlossen haben. Weitere Informationen erhalten Sie unverbindlich bei Ihrer Bank oder Ihrem Mortgage Broker, die Sie gerne umfassend und kostenlos zu diesem Thema und Ihren Möglichkeiten in Florida beraten.