

## 10 Fehler, die man bei einer Finanzierung unbedingt vermeiden sollte

Parallel zur Investitionsfreude der Europäer hat sich ein weiterer Trend in Florida entwickelt: Finanzierungen. Der größte Teil der Investoren nimmt mittlerweile Kredite auf. Dennoch werden immer wieder grundlegende Fehler gemacht. Worauf ist bei einer Finanzierung unbedingt zu achten?

### Keine Finanzierungsklausel im Kaufvertrag

Ohne Finanzierungsklausel im Kaufvertrag bleibt der Käufer gesetzlich zur Erfüllung der Vertragsinhalte verpflichtet - auch, wenn er das erforderliche Eigenkapital nicht aufbringen kann.

***Unser Tip:** Diese Klausel ist in Standardverträgen bereits vorformuliert und muss nur noch ausgefüllt werden. Sie sieht vor, dass der Käufer, sollte eine Finanzierung nicht darstellbar sein, schadlos vom Vertrag zurücktreten kann und bis dato geleistete Anzahlungen zurück erhält.*

### Das falsche Kreditmodell

Die Wahl eines falschen Kreditmodells kann im Laufe weniger Jahre teuer werden.

***Unser Tip:** Vorausplanung und die genaue Abwägung zwischen zinsgünstigen Annuitätendarlehen und anderen Modellen wie z.B. einer Kreditlinie können Tausende Dollar sparen.*

### Falsche Zinsbindungsfristen

Immer wieder werden Verträge mit 15- oder 30jähriger Zinsbindungsfrist abgeschlossen. Die Zinssätze sind in diesem Fall relativ hoch, die monatliche Rate reduziert sich selbst bei vorzeitiger Tilgung nicht.

***Unser Tip:** Kaum jemand hält seine Finanzierung zehn Jahre oder länger. Lieber günstigere und variabel verzinsten Darlehen wählen, diese gibt es auch mit Zinsbindungen von 3, 5 oder 7 Jahren.*

### Die falsche Immobilie als Sicherheit

Bei der aktuellen Wertentwicklung kaufen Investoren im Lauf der Jahre gerne weitere Objekte hinzu. Geht es um die Kapitalbeschaffung, wird oftmals das falsche Objekt beliehen, um das Wohnhaus lastenfrei zu halten.

***Unser Tip:** Wer sparen will, zieht zuerst die Beleihung des offiziellen Zweitwohnsitzes in Betracht. Sowohl die Closing-Kosten als auch die Zinsen sind hier entscheidend günstiger (bis zu 2% Differenz).*

### Beantragung einer Baufinanzierung nach Baubeginn

Wer erst nach Aufnahme der Bautätigkeiten eine Finanzierung beantragt, sieht sich mit einem immensen Aufwand konfrontiert: Von jedem Dienstleister und Lieferanten müssen sog. „Lien Waivers“ eingeholt werden. Dies kann viele Wochen in Anspruch nehmen. In der Zwischenzeit muss der Bau gestoppt werden. Im schlimmsten Fall laufen in der Zwischenzeit die Baukosten und Zinsen nach oben hin davon.

***Unser Tip:** Wenn auch nur die geringste Möglichkeit für eine Baufinanzierung besteht, sollte diese in jedem Fall vor Aufnahme der Bautätigkeiten beantragt werden.*

### **Corporation statt Privateigentum**

Ist der Eigentümer eine juristische Person, muss auch die Finanzierung darüber laufen. Die Auswahl an möglichen finanzierenden Banken für juristische Personen ist gering, entsprechend ungünstiger sind die Konditionen.

**Unser Tip:** Wer dennoch die Immobilie auf eine Firma eintragen lassen will, sollte dies erst nach erfolgter Finanzierung veranlassen, d.h. in die Firma übertragen. Zwar gibt es in den Kreditverträgen eine sog. „Due-on-Sale“-Klausel. Diese besagt, dass im Falle eines Eigentumswechsels die Bank sich vorbehält, den Kredit sofort fällig zu stellen. Die Praxis zeigt jedoch: Solange der Eigentümer der Firma dieselbe Person ist und die monatlichen Raten pünktlich gezahlt werden, kann der Kredit weitergeführt werden.

### **Zu geringer Kreditbetrag**

Viele Investoren kalkulieren zu knapp und beantragen einen zu geringen Kreditbetrag. Eine weitere Finanzierung oder nachträgliche Beleihung ist zwar jederzeit möglich, aber wieder mit Closing-Kosten verbunden.

**Unser Tip:** Anders als in Deutschland sehen die meisten Finanzierungen in den USA keine Vorfälligkeitsentschädigung vor. Besser etwas großzügiger kalkulieren und mögliche Zusatzkosten mit einplanen! Was an Kapital dann doch nicht genutzt wird, kann später immer noch zurückgeführt werden – ohne, dass Strafzinsen anfallen.

### **Falscher Zeitpunkt**

Wer erst nach dem Immobilienkauf eine Finanzierung beantragt, ist nicht selten überrascht, wenn er nicht zwischen allen verfügbaren Kreditprogrammen wählen kann.

**Unser Tip:** Wenn möglich, bereits beim Kauf finanzieren. Die Produktpalette ist bei einem Immobilienkauf wesentlich größer als bei einer nachträglichen Beleihung. Zinsen und Closing-Kosten können höher, die Beleihungsgrenze dafür niedriger liegen.

### **Barzahlung statt Finanzierung**

Oftmals nehmen Investoren immer noch an, Finanzierungen in Florida würden allein der Kapitalbeschaffung dienen und zahlen bar.

**Unser Tip:** Es gibt zahlreiche Gründe neben der Liquiditätsfrage, eine Finanzierung der Barzahlung vorzuziehen. Um nur die drei Wichtigsten zu nennen: Steuerliche Gegenüberstellung von Kreditkosten / Zinsen und Mieteinkünften, maximaler Kontrolleffekt durch die Bank, Aufbau einer Bonität in den USA (nur mit Verbindlichkeiten möglich!!)

### **Mangelnde Information**

Selbst die gut gemeinten Ratschläge deutschsprachiger Dienstleister anderer Branchen sind mit Vorsicht zu betrachten.

**Unser Tip:** Mortgage Broker haben den Überblick über das gesamte mögliche Produkt- und Bankenportfolio, aus dem sie das passende Modell wählen können. Käufer sollten sich stets ausgiebig beraten lassen, bevor sie sich für ein bestimmtes Modell entscheiden. Die Beratung ist gratis!