

Was man über Stichtage und Fristen bei Finanzierungen in Florida unbedingt wissen sollte

Obwohl der Informationsstand der europäischen Investoren in Florida heute um ein Vielfaches höher ist als noch vor wenigen Jahren, gibt es aufgrund von Unwissenheit oder unvollständigen Informationen immer wieder Missverständnisse, die sich eigentlich leicht vermeiden ließen. Damit Sie die zahlreichen Vorteile, die das amerikanische Bankenwesen zu bieten hat, bestmöglich ausschöpfen können, bieten wir Ihnen eine Übersicht über die wichtigsten Punkte, die Sie zum Thema Fristen und Zeiträume im Zusammenhang mit einer Finanzierung unbedingt kennen sollten:

- **Frist für die Antragstellung.** Eine klassische Situation: Der Investor fliegt nach Florida, besichtigt mit seinem Makler diverse Immobilien und unterzeichnet schließlich einen Kaufvertrag. Die Finanzierungsklausel darin hat er ordnungsgemäß ausgefüllt. Die letzten Tage will der zukünftige Immobilienbesitzer vor seiner Rückreise nun noch ein wenig urlaube. Mit Ausfüllen der Finanzierungsklausel (berechtigt zum Zurücktreten vom Vertrag, wenn die Finanzierung nicht zustande kommt) im Kaufvertrag hat er zwar den ersten richtigen Schritt gemacht. Doch ist dort auch festgehalten, innerhalb welcher Frist er einen Kreditantrag zu stellen hat. Dies sind dies i.d.R. fünf Tage nach Vertragsunterzeichnung.
Unsere Empfehlung: Kontaktieren Sie bereits vor Ihrer Reise eine Bank oder den Mortgage Broker Ihres Vertrauens. Dort können Sie bereits alles vorbereiten lassen und sich noch vor Ihrer Abreise in die USA ein sog. „Pre-Approval“ ausstellen lassen, was Ihnen die Bonität für einen bestimmten Kaufpreis bzw. Kreditbetrag bescheinigt. Bei Unterzeichnung des Kreditvertrages muss dann nur noch der Startschuss für die Kreditbearbeitung gegeben werden. Das spart Zeit.
- **Frist für die Kreditzusage.** Laut Kaufvertrag ist eine Zusage der Bank üblicherweise innerhalb von 20-30 Tagen vorzulegen. Zwar ist auch dieser Punkt verhandelbar. Doch ist dieser Zeitraum ausreichend, wenn der Kreditnehmer vorab bereits Gespräche mit einer Bank oder einem Mortgage Broker geführt hat.
Unsere Empfehlung: Vor Vertragsunterzeichnung sollte sich der Makler oder Kreditnehmer mit der finanzierenden Stelle in Verbindung setzen, um diese Frist kurz zu besprechen. Für Darlehen mit voller Dokumentation (90%) wird diese Frist großzügiger gefasst sein müssen (ca. 20 Tage) als bei Krediten ohne Nachweise (75%), bei denen eine Kreditzusage innerhalb weniger Tage vorliegen kann. Je präziser die vorausgehenden Absprachen mit Bank oder Mortgage Broker geführt werden, umso eher ist ein entspannter Ablauf gewährleistet.
- **Stichtag: Das Closing.** Der wichtigste Tag der gesamten Transaktion. An diesem Tag wird das Immobilieneigentum übertragen und simultan der Kaufpreis bzw. die Finanzierung ausgezahlt. Das Datum des Closings ist von vorneherein im Vertrag festgehalten und ist unbedingt einzuhalten. Muss es verschoben werden, ist dies vertraglich festzuhalten und sowohl seitens des Käufers als auch des Verkäufers zu unterzeichnen.
- **Unsere Empfehlung:** Um den Interessen aller Beteiligten entgegenzukommen, nämlich dem Verkäufer den frühest möglichen Termin zu ermöglichen und dem Käufer dennoch ausreichend Zeit für die Kapitalbeschaffung zu lassen, einigt man sich auf ein realistisches Closing-Datum und ergänzt den Zusatz „or before“. Damit ist eine verbindliche Frist gesetzt, innerhalb derer man auch schon früher abschließen kann – sobald die Finanzierung steht.
- **Zeitraumen für die Finanzierungsbearbeitung.** Dies ist der Zeitraum von der Antragstellung bis zum Closing. Generell beträgt diese Frist ca. 4-6 Wochen. Entscheidend sind verschiedene Faktoren: handelt es sich um ein Darlehen mit Dokumentation oder sind keinerlei Nachweise erforderlich? Beschafft der Kreditnehmer die ggf. erforderlichen Unterlagen sofort? Gibt es Besonderheiten bei der Finanzierung, z.B. wird auf Namen einer

Corporation finanziert oder privat? Ist der Käufer zum Zeitpunkt des Closings in Florida vor Ort oder werden die Closing-Unterlagen in Europa unterzeichnet etc. ?

- **Kreditlaufzeit.** Das ist die vertraglich fixierte maximale Laufzeit der Finanzierung. In fast allen Fällen liegt diese bei 30 Jahren. Das scheint auf den ersten Blick ein „fantastischer“ Zeitraum zu sein für eine Auslands-Finanzierung. Doch anders als bei uns in Deutschland gibt es nur sehr wenige Kreditmodelle in den USA, die eine Vorfälligkeitsentschädigung vorsehen. Damit hat der Kreditnehmer die Möglichkeit, den Kredit zu einem Zeitpunkt seiner Wahl partiell oder vollständig zurückzuführen – ohne, dass Strafzinsen anfallen. D.h. die tatsächliche Laufzeit des Kunden kann von ihm jederzeit selbst bestimmt werden. Grundstücksfinanzierungen sind i.d.R. auf 3-5 Jahre ausgerichtet, da die meisten Grundstücke innerhalb dieses Zeitraums bebaut oder wieder veräußert werden. Kreditlinien haben i.d.R. 10 Jahre Laufzeit.
- **Zinsbindungsfristen.** Diese werden sehr häufig mit der Laufzeit verwechselt. Es gibt eine große Bandbreite – von monatlichen Anpassungen bis hin zu Zinsbindungsfristen von 3, 5, 7, 10, 15 und 30 Jahren. Diese sind vollkommen losgelöst von der Laufzeit eines Kredites zu betrachten.
Unsere Empfehlung: Lassen Sie sich unbedingt von Ihrer Bank oder Ihrem Mortgage Broker kostenlos beraten. Es kommen ständig neue Modelle auf den Markt. Europäischer Kreditnehmer in Florida haben großartige Finanzierungsmöglichkeiten!
- **Zeitraum der Kreditrückführung.** Auch hier gibt es zahlreiche Varianten. Viele Programme sehen eine Tilgung über 30 Jahre vor, wobei dies der maximale Zeitrahmen ist. Es besteht in den meisten Fällen die Möglichkeit, vorzeitig zu tilgen, ganz nach Wahl des Kreditnehmers – ohne, dass Strafzinsen anfallen (s.o.). Zudem gibt es mittlerweile viele Modelle, die von vorneherein eine vollständige Tilgungsaussetzung vorsehen (interest only), oder noch nicht einmal den Zinsanteil voll in Rechnung stellen (z.B. Option ARM). Vorteil des Kreditnehmers: minimale monatliche Belastungen mit freier Wahl des Zeitpunktes zur partiellen oder vollständigen Kreditrückführung – in Abhängigkeit der individuellen Finanzplanung und Liquidität oder in Abhängigkeit von Dollarkurs, Steuern etc.
- **Verfallszeiten.** Ein wichtiger Punkt bei Finanzierungen. Es gibt zahlreiche Optionen und Dokumente, die nur für einen bestimmten Zeitraum Gültigkeit besitzen. Die Kreditusage beispielsweise ist bei manchen Banken lediglich 30 Tage „haltbar“, bei anderen Instituten behält sie bis zu sechs Monaten ihre Gültigkeit. Folgt innerhalb dieses Zeitraumes nicht das Closing, z.B. wenn ein Neubau nicht rechtzeitig fertig gestellt wird, können neue Konditionen zugrunde gelegt werden. Die Schätzung über den Marktwert einer Immobilie, die im Zusammenhang mit einer Finanzierung erstellt wird, gilt für sechs Monate. Eine Inspektion auf Termitenbefall, ebenfalls im Kontext einer Finanzierung geordert, gilt meistens nur 30 Tage.
- **Fristen für die Sicherung des Zinssatzes.** Es ist stets schwierig, den richtigen Zeitpunkt für den günstigsten Zinssatz zu erwischen. Während einer Kreditbearbeitung hat der zukünftige Kreditnehmer verschiedene Optionen: Er kann den Zins bis zum Closing „floaten“ lassen, d.h. er kann täglich variieren. Oder man nimmt diverse Optionen wahr und sichert sich den Zins. Dies ist jedoch bei den meisten Banken erst möglich, wenn die Finanzierungsanfrage bereits in Bearbeitung ist. Gängig sind 15, 30, 45 oder 60 Tage Zinnsicherung, innerhalb deren man das Closing dann abwickeln sollte. Verlängerungen sind zu den dann aktuellen Konditionen möglich.
- **Die Zeit vor der Antragstellung.** Beratungen sowohl bei Banken als auch bei Mortgage Brokern sind stets kostenfrei. Dieses Angebot sollte sich jeder Investor zunutze machen und sich im Vorfeld so ausführlich wie möglich über seine zahlreichen Optionen, die wichtigsten Fristen und einzelnen Schritte informieren!!