

Kredit ist nicht gleich Kredit ...

1. Purchase Loan: Dies ist ein regulärer Kredit für einen Immobilienkauf. Der Kredit wird simultan zur Eigentumsübertragung, dem Closing, ausgezahlt.

2. Construction Loan: Das bedeutet Baufinanzierung. Sie läuft von Baubeginn bis Bauende. Construction Loans haben den Charakter von Zwischenfinanzierungen. Die Auszahlung erfolgt gemäß den vertraglich vereinbarten Bauabschnitten. Bereitstellungszinsen werden nicht erhoben, es fallen nur Zinsen auf den jeweils ausgezahlten Betrag an. Construction Loans werden von europäischen Kunden eher selten in Anspruch genommen. Häufig werden sie verwechselt mit den sogenannten

3. Construction/Perm Loans: Perm steht hier für "permanent" und damit erklärt sich auch der Charakter dieser Finanzierungsart. Ein sog. c/p loan ist eine Baufinanzierung, die bei Baufertigstellung automatisch durch eine Endfinanzierung abgelöst wird. Während der Bauphase verhält es sich mit dem c/p loan wie mit der klassischen Baufinanzierung (s.o.). Mit der Baufertigstellung erfolgt allerdings ein "Mini"-Closing, bei dem simultan auch die letzte Rate an die Baufirma ausgezahlt wird. Mit diesem Mini-Closing beginnt die Endfinanzierung, erst mit ihr greifen die regelmäßigen Zinszahlungen für den Rest der Laufzeit.

4. Rate & Term Refinance: Das steht für eine klassische Refinanzierung. Diese Finanzierungsart wählen Sie, wenn Sie einen bestehenden Kredit laufen haben, aber einen besseren Zinssatz, eine andere Laufzeit oder ein ganz anderes Kreditmodell wünschen. Kreditauszahlung des neuen Kredites erfolgt simultan mit der Löschung der alten Hypothek.

5. Cash-Out Refinance: Diese Finanzierungsart ist empfehlenswert, wenn Sie bereits eine Immobilie in Florida besitzen, diese aber noch unbelastet ist (free & clear). Unabhängig davon, ob Sie sich eine neue Immobilie kaufen möchten, sich ein neues Boot leisten, oder das Geld auch nach Europa holen wollen: Der Verwendungszweck spielt keine Rolle, Ihre Immobilie wird beliehen und das Geld in Form eines bankgarantierten Schecks direkt an Sie ausgezahlt oder auf ein von Ihnen vorher bestimmtes Konto überwiesen. Diese Kreditart wird gerne gewählt, um vom aktuellen hohen Dollarkurs zu profitieren.

Ausschlaggebend ist neben diesen allgemeinen Kreditformen auch, WER den Kredit aufnimmt. Denn das kann immense Auswirkungen auf die Konditionen des Kredites haben:

1. Private Title: Kreditnehmer ist eine Privatperson. In diesem Zusammenhang sind die besten Konditionen und die höchsten Beleihungen möglich

2. Corporate Title: Sie nehmen den Kredit im Namen einer Corporation auf. Dies kann ggf. zu höheren Zinsen und einer niedrigeren Beleihungen führen. Schwierig wird es, wenn es sich bei der Corporation um eine Offshore Corporation handelt.

3. Investment Property: Das ist nicht zu verwechseln mit Investmentprojekten wie Mehrfamilienhäusern oder Firmengebäuden. Wenn Sie in Florida in der gleichen

Stadt zwei Immobilien finanzieren, können Sie die erste Immobilie als Zweitwohnsitz deklarieren. Die zweite Immobilie jedoch gilt als Investment, unabhängig davon, welchen Nutzen Sie ihr tatsächlich zuschreiben. Die Konditionen bei Investments sind bei weitem nicht so attraktiv wie bei einem Erst- oder Zweitwohnsitz.

Dies sind nur wenige von vielen Punkten und Informationen, die Sie kennen sollten. Bei einer Finanzierung in Florida gilt es, die möglichen Optionen unterscheiden zu können und die richtige zu wählen. Achten Sie darauf, dass Sie sich von einem kompetenten Fachmann beraten lassen. Die Beratung ist immer kostenlos. Die Verluste, die Sie damit vermeiden, wären kostspielig.