

Zins, Tilgung & Co:

Was man über Rückzahlungsmodalitäten von Hypotheken in Florida wissen sollte

Es ist das erste Beratungsgespräch in seiner Bank in Florida - der Investor aus Süddeutschland winkt zunächst ab: „30 Jahre Laufzeit? Nein, das kommt nicht in Frage – so lange möchte ich mich doch mit einer Finanzierung in einem fremden Land nicht binden! Traumvilla hin, Grundstück her - dieser Zeitraum ist mir für eine Finanzierung einfach zu lang.“ Der Berater ihm gegenüber lehnt sich entspannt zurück und erklärt dem Kunden in aller Ruhe, was für eine Vielzahl an Möglichkeiten bei der Rückzahlung einer Hypothek in Florida bestehen – weit mehr, als es die meisten Florida-Urlauber und Investoren es von ihren Banken in Europa kennen.

Ein Überblick:

Vorfälligkeitsentschädigung: Allem vorangestellt: Es gibt sie faktisch nicht. Von sehr wenigen Ausnahmen einmal abgesehen, kann man in den USA einen Kredit vorzeitig zurückführen, ohne dass entsprechende Strafzinsen anfallen. Das kann bedeuten, dass man jeden Monat eine höhere Rate zahlt als erforderlich. Oder man leistet, entsprechend der eigenen Liquidität oder in Abhängigkeit zum Dollarkurs, in unregelmäßigen Abständen Sonderzahlungen an die Bank. Oder aber man kann den Kredit jederzeit ganz ablösen – ohne, dass im Zusammenhang mit der Bank irgendwelche Kosten anfallen. Dies ermöglicht gerade bei Finanzierungen in einer anderen Währung maximale Flexibilität.

Annuitätendarlehen: Das klassische Kreditmodell in den USA. Bei diesem Modell bleiben die monatlichen Raten über die gesamte Laufzeit in gleicher Höhe. Die monatliche Rate (Annuität) setzt sich aus Zins und Tilgung zusammen. Während der Laufzeit verschieben sich Zins- und Tilgungsanteil. Der Zinsanteil sinkt, der Tilgungsanteil steigt. Zum Laufzeitende ist der Kredit vollständig getilgt. Da in den USA fast alle Kredite auf Wohnimmobilien eine vertraglich vereinbarte Laufzeit von 30 Jahren haben, erstreckt sich über diesen Zeitraum auch die Amortisation eines Kredites. Der Vorteil: die Raten sind sehr gering. Wer seine Liquidität jedoch noch weiter wahren möchte und monatlich noch weniger als diese Mindestrate zahlen will, wählt ein Kreditmodell mit

Tilgungsaussetzung: Bei diesem Kreditprogramm fordert die Bank während der Laufzeit keinerlei Zahlungen zur Rückführung des Darlehens. Stattdessen werden dem Kreditnehmer ausschließlich die anfallenden Zinsen in Rechnung gestellt. Die Kredithöhe verbleibt über die gesamte Laufzeit gleich, es sei denn der Kreditnehmer leistet freiwillige Sonderzahlungen (ohne Strafzinsen). Der ursprüngliche Kreditbetrag wird am Laufzeitende oder auf Wunsch schon früher gesamtfällig. Wer sein Geld anderweitig investieren will, bzw. noch niedrigere Raten zahlen möchte, wählt ein Kreditmodell, das in dieser Form in Europa noch gänzlich unbekannt ist:

Negative Amortisation: Das sogenannte „Neg-Am-Loan“ stellt eine der beliebtesten Finanzierungsformen dar, da es jedem Szenario und jedem Kreditnehmer mit den unterschiedlichsten Anforderungen entgegenkommt. Die Bank stellt den marktüblichen Zins in Rechnung, doch der Kreditnehmer zahlt lediglich eine

vertraglich vereinbarte Mindestrate (z.B. 1.2%). Die Differenz wird dem ursprünglichen Kreditsaldo angerechnet, der entsprechend ansteigt (bis maximal 115 bzw. 125%). Dieses Kreditmodell ermöglicht sogar den monatlichen Wechsel der Ratenhöhe. Somit kann der Kreditnehmer während der gesamten Laufzeit des Kredites spontan entscheiden, wann er den Kredit zurückführt – und ob er die volle Rate, die Mindestrate oder einen beliebigen Betrag dazwischen zahlt.

Kreditlinie: Eine Kreditlinie ist ein revolvingender Kredit. Das heißt, der vertraglich vereinbarte Kreditbetrag kann innerhalb einer bestimmten Frist (bis zu zehn Jahre) immer wieder in Anspruch genommen werden. Auch, wenn der ausstehende Saldo bereits voll getilgt wurde. Bei einer Kreditlinie fallen keine Bereitstellungszinsen an, Zinsen werden lediglich für den jeweils in Anspruch genommenen Betrag berechnet.

Baufinanzierungen: Bei Baufinanzierungen ist während der eigentlichen Bauphase keinerlei Tilgung vorgesehen, auch Bereitstellungszinsen werden nicht berechnet. Das bedeutet, dass während der Bauphase die Raten in unregelmäßigen zeitlichen Abständen sowie in allmählich steigenden Beträgen anfallen. Es werden nur für jenen Betrag Zinsen berechnet, der auch beansprucht und nach dem jeweils erfolgten Bauabschnitt an das Bauunternehmen ausgezahlt wurde. Nach Baufertigstellung wird aus dem Baukredit automatisch ein Annuitätendarlehen.

Lastschriftverfahren: Der Kreditnehmer in den USA muss sich für die Rückführung eines Darlehens nicht um das pünktliche und lästige Versenden von Schecks oder das Ausführen von Überweisung kümmern. Die monatlichen Raten werden bequem per Lastschrift von einem US-Konto abgebucht.

In jedem Beratungsgespräch sollten Punkte wie die individuelle Finanzplanung, Investitionshorizonte etc. angesprochen werden. Finanzierungen in Florida bieten derart viele Möglichkeiten, auch im Hinblick auf die Rückführung, dass für jeden Einzelnen die gewünschte Variante verfügbar ist.