

Von "Escrow Money", "Escrow Accounts" und anderen Treuhänderischen Geldern

Als potentieller oder tatsächlicher Immobilienkäufer in Florida sahen Sie sich mit Sicherheit schon häufiger mit Begriffen wie „escrow moneys“, „escrow account“ oder „held in escrow“ konfrontiert. Wenn Sie einen deutschsprachigen Makler oder Mortgage Broker engagiert haben, kann Ihnen entweder dieser die einzelnen Fachtermini der Transaktion erläutern, oder Sie versuchen, sich aus dem Kontext heraus selbst zu erklären, worum es hier genau geht. Es geht um Geld, genauer gesagt, um Ihr Geld. Darum seien die vier wichtigsten „Escrow Accounts“ (Treuhandkonten) im Zusammenhang mit Ihrem Immobilienerwerb, Neubau oder Ihrer Finanzierung im Folgenden kurz erläutert.

Bereits im Kaufvertrag finden Sie gleich unter dem vereinbarten Kaufpreis den Passus „... Deposit held in escrow by (Escrow Agent) in the amount of...“. Hierbei handelt es sich um eine Anzahlung, die Sie zum Zeitpunkt der Angebotsunterbreitung bzw. Vertragsunterzeichnung treuhänderisch zu zahlen haben. Die Anzahlung wird entweder auf das Treuhandkonto des Maklers / Bauunternehmers bzw. auf das Konto des für das Closing verantwortlichen „Closing Agent“ (Title Insurance / Anwaltskanzlei) eingezahlt. Kommt es zu einem Kaufabschluss, so wird dieses Geld auf den gesamten zu erbringenden Eigenkapitalanteil des Käufers angerechnet. Kommt es aus irgendwelchen Gründen nicht zu dem gewünschten Abschluss (wenn z.B. die Finanzierung nicht darstellbar ist), und die entsprechende Klausel sieht es im Vertrag so vor, erhält der potentielle Käufer die Anzahlung wieder zurück.

Kauftransaktionen sollten ausschließlich über ein Treuhandkonto abgewickelt werden! Der Käufer signalisiert dem Verkäufer durch seine Anzahlung das ernsthafte Interesse am Immobilienerwerb. Der Verkäufer hat bis zum Closing jedoch keinen unmittelbaren Zugriff auf diese Gelder.

Ähnlich verhält es sich mit dem „Escrow Account“ beim Closing, d.h. beim eigentlichen Kaufabschluss, bei dem das Eigentum an den Käufer übertragen und simultan der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt, ggf. auch eine Hypothek getilgt oder eingetragen wird. Der Käufer überweist entweder im Vorfeld des Closings den auf den Cent genau kalkulierten Eigenkapitalanteil auf das Treuhandkonto. Oder er bringt einen sog. „Cashier's Check“ (bankgarantierter Scheck) zum Closing mit. Der Closing Agent stellt diesen Betrag auf das jeweilige Treuhandkonto und nimmt nun die finale Abrechnung vor, d.h. legt den Verkaufspreis zugrunde und zieht sämtliche für den Verkäufer entstandene Nebenkosten und ggf. den abzulösenden Kreditbetrag ab. Der Differenzbetrag wird an den Verkäufer ausgezahlt.

Wenn der Käufer oder Bauherr eine Finanzierung in Anspruch nimmt, wirft ein weiteres Escrow Account immer wieder Fragen auf. Zum näheren Verständnis sei Folgendes vorweggeschickt: Die monatlichen Belastungen bei einer Finanzierung setzen sich aus vier Posten zusammen: Zins + Tilgung + Versicherung + Grundsteuer. Das finanzierende Kreditinstitut zieht jeden Monat zusätzlich zur fälligen Kreditrate 1/12 der jährlichen Versicherungs- und Grundsteuerbeiträge ein. Diese stellt es auf ein eigens für diesen Zweck eingerichtetes Treuhandkonto. Dort kumulieren die Beträge, bis sie einmal jährlich im Ganzen an die Gemeinde (Grundsteuer für das laufende Jahr wird im November rückschüssig gezahlt) und an die Versicherungsgesellschaft (Police für die folgenden zwölf Monate) ausgezahlt werden. Wird eine Immobilie wieder veräußert oder die Hypothek aus anderen Gründen vorzeitig getilgt, wird das Treuhandkonto glattgestellt und ein entsprechender Scheck an den Kunden geschickt. Auszüge über dieses Treuhandkonto werden dem Kunden regelmäßig zugesandt (je nach Kreditinstitut monatlich, vierteljährlich oder jährlich).

Dreht es sich um eine Baufinanzierung, kommt ein weiteres Treuhandkonto zum Tragen. Für die Zahlungen an die Baufirma wird zuerst das Eigenkapital des Kunden aufgebraucht. Erst dann wird das von der Bank auf einem Treuhandkonto zur Verfügung gestellte Fremdkapital angegriffen. Dieses wird, nach erfolgten Inspektionen der Baustelle, in verschiedenen Bauabschnitten an den Bauträger ausgezahlt. Bis dahin verbleibt das Fremdkapital auf dem Treuhandkonto der Bank. Bereitstellungszinsen fallen übrigens nicht an.