

## **Optimal vorbereiten**

Es ist eine wirklich erstaunliche Tatsache, dass die meisten Menschen mehr Zeit darauf verwenden, ihren Urlaub vorzubereiten, als ihre finanziellen Angelegenheiten zu regeln. Dabei sollte man sich doch gerade, wenn es um das eigene Geld geht, umfassend informieren und sorgfältig planen. Die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in Florida verführt derzeit zu spontanen Investments. Das ist auch verständlich, denn kaum stand potentiellen Käufern jemals ein solches Inventar auf dem Markt zur Verfügung, waren Einstiegspreise so günstig wie jetzt, verfügten Käufer aus dem Euro-Land über eine solch enorme Kaufkraft wie derzeit. Zudem erwarten wir eine Zinssenkung, was Finanzierungen in Florida noch attraktiver macht.

Dennoch sollten Investoren im Vorfeld ihres finanziellen Engagements und einer Finanzierung in Florida einige wichtige Vorbereitungen treffen. Folgende Punkte können wir empfehlen:

1. Kontaktieren Sie so früh wie möglich einen Mortgage Broker oder eine Bank und lassen Sie sich für eine Finanzierung ein sogenanntes „Good Faith Estimate“ anfertigen. Dies ist eine Kalkulation, angefertigt nach bestem Wissen und Gewissen, die Ihnen im Falle einer Finanzierung die möglichen Kapitalbeschaffungskosten, die zukünftigen monatlichen Belastungen sowie den zu erbringenden Eigenkapitalanteil aufzeigt. Dies hilft Ihnen im Vorfeld, Ihren Kapitalbedarf zu ermitteln und eine realistische Prüfung Ihrer Liquidität vorzunehmen. Ein guter Berater fertigt Ihnen gleich mehrere Kalkulationen für diverse Szenarien an und legt dafür das sogenannte „Worst Case Scenario“ zugrunde, d.h. berechnet Ihnen die maximale Kostenobergrenze. Die Anfertigungen von diesen GFEs erfolgt selbstverständlich stets gratis.
2. Eine weitere Vorbereitung wäre die Beschaffung eines sogenannten „Pre-Approvals“. Hier lassen Sie sich von einem Banker oder Mortgage Broker nach erfolgter Bonitätsprüfung eine Bescheinigung ausstellen. Dieses Dokument bestätigt Ihnen, bzw. Ihrem Verkäufer, dass Sie sich bereits im Vorfeld für einen bestimmten Kauf- bzw. Kreditbetrag qualifiziert haben. Ein solches Pre-Approval kann die Verhandlungen mit dem Verkäufer entscheidend vereinfachen und die Zeitspanne verkürzen. Die Ausstellung eines solchen Schreibens ist ebenfalls kostenfrei.
3. Ein weiterer Punkt ist die Kontoeröffnung. Seit dem 11. September 2001 ist es bei Banken nur noch schwer bzw. nicht mehr möglich, ein Konto zu eröffnen, ohne nicht selbst in den USA anwesend zu sein. Im Zuge einer Finanzierung wird dies selbstverständlich jederzeit mit angeboten. Doch meistens sind die kontoführenden Banken nicht automatisch auch die finanzierenden Institute. Insofern lohnt es sich, beim nächsten Florida-Urlaub einfach ein Institut anzusteuern, das in der Umgebung liegt, in der man gerne ein Haus erwerben möchte. Wenn ein Konto bereits eröffnet ist, kann dies die Transaktion erleichtern, da direkt Gelder dorthin überwiesen bzw. in den USA nachgewiesen werden können und nicht erst auf den Versand der Kontoeröffnungsunterlagen gewartet werden muss.

4. Wer sich dazu entschlossen hat, eine Immobilie in Florida zu erwerben, sollte rechtzeitig dafür Sorge tragen, dass das Eigenkapital frei verfügbar ist, d.h. dass Festgelder nicht prolongiert werden oder die entsprechenden Wertpapiere verkauft sind. Der Stichtag (Closing, siehe Artikel Florida Sun 02/2007) ist ein verbindliches Datum, zu dem die Gelder auf dem Treuhandkonto bei der Title Insurance in Florida bereitgestellt werden müssen. Man kann dieses Datum nicht verschieben, weil der Aktienkurs gerade nicht günstig steht oder das Festgeld noch nicht ausgelaufen ist. Selbiges gilt für den Ankauf von US-Dollar. Wer einen größeren Betrag in die USA überweisen will und einen guten Wechselkurs sucht, sollte vorab mit der Marktbeobachtung beginnen und sich hier nicht auf die letzten verbleibenden Tage vor dem Closing beschränken.
5. Bevor Sie ein Angebot oder einen Kaufvertrag unterschreiben, sollten Sie unbedingt einen Banker oder Mortgage Broker prüfen lassen, ob die Finanzierungsklausel ordnungsgemäß ausgefüllt ist. Kommt ein Vertrag nämlich zustande und die Transaktion ist als Barkauf festgehalten, kann dies nachträglich nicht mehr geändert werden. Ist diese Klausel jedoch korrekt ausgefüllt und die Finanzierung wider Erwarten nicht darstellbar, ermächtigt Sie dies zum Rücktritt und Sie erhalten die geleisteten Anzahlungen wieder erstattet.

Dies sind nur einige der zahlreichen Punkte, die Ihnen im Vorfeld einer Finanzierung entscheidend helfen können. Da die Beratung stets gratis erfolgt, empfiehlt es sich, von diesem Informationsangebot Gebrauch zu machen. Damit können Sie den Kauf Ihres Traumhauses optimal vorbereitet angehen und sich voll auf die Auswahl des geeigneten Objektes konzentrieren.