

Das kleine ABC des amerikanischen Kreditwesens

Adjustable Rate Mortgage (ARM): Variabel verzinstes Hypothekendarlehen (z.B. 3 year ARM = Hypothek, deren Zins für drei Jahre festgeschrieben ist, und sich danach alle 12 Monate einmal anpasst)

Annual Percentage Rate (APR): Der jährliche Effektivzinssatz unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten

Application (Uniform Residential Loan Application): Kreditantrag

Application Fee: Antragsgebühr

Appraisal: Schätzung des aktuellen Marktwertes einer Immobilie durch einen lizenzierten Schätzer. Ein Schätzer ermittelt den Wert mittels Vergleich mit mindestens drei anderen Objekten, die in Lage, Bauart und Preislage entsprechend sind, im Umkreis von einer Meile stehen und in den vergangenen 12 Monaten verkauft wurden

Assumption of Mortgage: Übertragung der Hypothek bei Immobilienverkauf. Die meisten Banken behalten sich vor, einen Kredit fällig zu stellen, wenn die Immobilie verkauft wird. D.h. der Käufer muss sich seinerseits erneut um eine neue Hypothek bemühen.

Auto-debit: Lastschriftverfahren, das die pünktliche monatliche Rückführungen gewährleistet

Balloon mortgage: Hypothek, die sich während der Laufzeit nicht vollkommen amortisiert. Bei Laufzeitende wird der ausstehende Tilgungsanteil gesamtfällig

Bridge loan: Zwischenfinanzierung

Cap: Vom Kreditgeber vor Kreditgewährung garantierte Limitierung eines möglichen Zinsanstiegs bei variablen Zinsen. Ein 2/5-Cap bedeutet z.B. dass der Zins von einem auf das darauf folgende Jahr um nicht mehr als 2% und innerhalb der Gesamtlaufzeit von z.B. 30 Jahren nicht mehr als 5% steigen kann. Caps begrenzen das Zinsrisiko für den Kreditnehmer.

Cash to close: Das zum Abschluss erforderliche Eigenkapital

Cashier's check: Bankgarantierter Scheck, auf das ausstellende Kreditinstitut gezogen. Sicherstes Zahlungsmittel, das bei Immobilientransaktionen und anderen größeren Kaufsummen erforderlich ist.

Closing: Abschluss, der dem uns bekannten Grundbucheintrag vorausgeht. Bei Kauf einer Immobilie wird beim Closing der Verkäufer bezahlt, die Kreditsumme ausgezahlt und der neue Eigentümer sowie die Hypothek eingetragen.

Closing Costs: Abschlusskosten, beinhaltend die Gebühren der Banken und aller anderen Dienstleister sowie Versicherung, Steuern etc. Bei einem ersten Gespräch mit der Bank oder dem Mortgage-Broker wird eine Aufstellung der zu erwartenden Closing-Kosten ausgehändigt.

Closing Date: Das vertraglich festgehaltene und vereinbarte Datum für den Abschluss der Immobilientransaktionen, bindend für beide Seiten.

Closing statement: Aufstellung, die die endgültigen Kosten auflistet, die für Käufer und Verkäufer im Zuge des Immobilienverkaufs oder der Refinanzierung anfallen

Commitment: Verbindliche Zusage. Ein Mortgage Commitment verpflichtet die kreditgebende Bank, die Hypothek zu den im Commitment aufgeführten Bedingungen zur Verfügung zu stellen

Construction Loan: Baufinanzierung, die nach Baufertigstellung in den meisten Fällen automatisch in eine Endfinanzierung übergeht. Während der Bauphase werden bei einer Baufinanzierung nur Raten pro Bauabschnitt an die Baufirma ausgezahlt. Der Kreditnehmer zahlt keine Bereitstellungszinsen, sondern nur Zinsen auf den jeweils ausgezahlten Betrag.

Department of Banking and Finance: Aufsichtsbehörde der Banken und Mortgage Broker

Disclosures: Dokumente, die auf bestimmte Bestimmungen und Konditionen hinweisen und in denen z.B. Banken ihren Offenlegungspflichten nachkommen (z.B. Hinweis auf mögliche Closing-Kosten, Versicherungen, Zinssätze etc.)

Documentary stamps: Urkunden- bzw. Übertragungssteuer, die prozentual berechnet wird

Down payment: Anzahlung, Eigenkapital

Encumbrance: Last oder Beschränkung, die an eine Immobilie gebunden ist. Beispiele: Grundschulden, Wege-, Erb-, Nießbrauch- oder andere Nutzungsrechte

Escrow account: Treuhand- oder Anderkonto, auf das üblicherweise Anzahlungen deponiert werden, oder Grundsteuern und Versicherungsbeiträge angesammelt werden

Fixed rate: Festzins

Good Faith Estimate (GFE): Aufstellung nach bestem Wissen und Gewissen der zu erwartenden möglichen Abschlusskosten einer Finanzierung. Das GFE beinhaltet auch die Höhe der geschätzten monatlichen Belastungen und alle anderen Gebühren, die im Zusammenhang mit der Transaktion anfallen

Inspection: Inspektionen von z.B. Baufortschritt, Termitenbefall, Wasserqualität etc.

Insurance (Hazard Insurance): (Haus-) Versicherung. Die üblichen Versicherungspakete für Immobilien beinhalten Versicherung im Falle von Sturm, Feuer, Haftpflicht, Hausrat etc.

Intangible tax: Steuer auf immaterielle Vermögenswerte, die prozentual berechnet wird

Interest: Zinsen

Interest rate: Zinssatz

Legal description: Flurbeschreibung wie bei uns im Katasteramt registriert

Lender: Kreditgeber, sowohl institutionell als auch privat

Lien: Pfandrecht, das z.B. durch unbezahlte Leistungen gesetzlich erwirkt werden kann, oder ein vereinbartes Recht im Falle einer Grundschuld

Loan: Kredit

Loan Amount: Kreditbetrag

Loan Application: Kreditantrag

Mortgage: Hypothek, durch Grundschuld abgesicherter Kredit

Mortgage Broker: Hypothekenvermittler, der im Auftrag des Kunden arbeitet, d.h. Zinsvergleiche anstellt, mit Banken verhandelt, Wertgutachten und Kreditauskünfte einholt, die Inspektionen und Vermessungen veranlasst und die gesamte Transaktion koordiniert

Mortgage Note: Fixiert die Bedingungen des Hypothekenvertrages

Mortgagee: Hypothekengeber

Mortgagor: Hypothekenschuldner

Neg-Am-Loan: Bei diesem Kreditmodell stundet die Bank dem Kreditnehmer auf Wunsch den Großteil der monatlichen Belastung. Der gestundete Betrag wird dem ursprünglichen Kreditsaldo zugerechnet, der dann entsprechend anwächst (beliebte Finanzierungsform).

Notary Public: Autorisierte Person (ohne besondere Zulassung), die z.B. die Echtheit geleisteter Unterschriften bestätigt.

Origination Fee: Einmalige Gebühr, die vom Kreditgeber oder Mortgage Broker erhoben wird und meistens in Prozenten zur der Darlehenssumme (Points) berechnet wird.

Pest Inspection: Inspektion der Immobilie auf akuten oder vergangenen Befall durch Termiten und Mikroorganismen.

PITI: Gängige Abkürzung für Principal, Interest, Tax, Insurance: Tilgung, Zins, Grundsteuer, Versicherung. Die reguläre monatliche Belastung bei Finanzierungen umfasst PITI

Prepayment Penalty: Vorfälligkeitsentschädigung. Die meisten Kredite in den USA haben keine Vorfälligkeitsentschädigung, so dass der Kreditnehmer seinen Kredit jederzeit zurückführen kann, ohne Strafzinsen zu zahlen.

Principal: Tilgung

Processing: Bearbeitung (der Finanzierungsanfrage)

Promisory Note: Zahlungsverprechen des Kreditnehmers an die kreditgebende Bank

Recording: Eintragung von Eigentumswechsel und/oder Lasten und Beschränkungen einer Immobilie

Satisfaction of Mortgage: Volle Rückzahlung und Löschung einer Hypothek

Servicing: Bedienung des laufenden Kredites; wird von der Bank praktiziert, die u.a. die monatlichen Lastschriften für die Rückführung des Kredites einzieht

Survey: Vermessung der Grundstücks- und Gebäudegrenzen

Title Insurance: Rechtsmängelversicherung, die den Eigentümer und den Kreditgeber schützt. Genießt öffentlichen Glauben.

Truth in Lending (TIL): Dokument, das dem Kreditnehmer vom Mortgage-Broker und von der Bank ausgehändigt werden muss. Beinhaltet die „Annual Percentage Rate“, mögliche Gesamtkosten einer Finanzierung, mögliche monatliche Belastungen, Vorfälligkeitsentschädigung, Verzugszinsen und andere Konditionen

Underwriting: Prüfen bzw. Genehmigen des Kredites

Verification of Assets (VOA): Vermögensnachweis

Verification of Deposit (VOD): Nachweis der geleisteten Anzahlung

Verification of Employment (VOE): Bestätigung vom Arbeitgeber

Verification of Income (VOI): Einkommensbestätigung

Verification of Mortgage (VOM): Nachweis einer aktuellen Hypothek (Prüfung auf pünktliche Kreditzahlungen in der Vergangenheit)

Verification of Rent (VOR): Nachweis von pünktlich geleisteten Mietzahlungen

Warranty Deed: Grundstücksübertragungsurkunde, die den Eigentümer einer Immobilie benennt