

Beck professionell

Immobilienfinanzierung

Die beste Strategie fürs Kaufen und Bauen

Bearbeitet von
Michael Hölting

9. Auflage 2016. Buch. 282 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 68791 4
Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Raten über dem Zinsanteil liegt. Dies ist mit ein Grund, warum eine Immobilie sicher nicht ausschließlich mit einem Bauspardarlehen finanziert werden kann – es sei denn, man gehört zu den eher Betuchten.

Sondertilgungen können jederzeit vorgenommen werden. Anders als etwa Kreditinstitute beim Hypothekendarlehen haben Bausparkassen keine Schwierigkeiten damit, da sie nur geringe Zinsen verlangen und das Geld aus den Sondertilgungen problemlos zu gleichen Konditionen weitergeben können. Allerdings sind Sondertilgungen unter Renditegesichtspunkten auch nicht immer unbedingt sinnvoll (siehe Abschnitt 6.2.1). Legt man das Geld woanders an, fährt man unter bestimmten (Zins-)Bedingungen besser.

5.3.2 Absicherung über Risikolebensversicherung

Die Bausparkassen akzeptieren zwar eine nachrangige Absicherung im Grundbuch, doch bei den meisten Verträgen ist es inzwischen obligatorisch, zusätzlich eine Risikolebensversicherung abzuschließen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bausparkasse auch im Todesfall ihr Darlehen zurückbekommt. Daher wird zu Beginn der Darlehensphase eine Versicherung abgeschlossen, deren Höhe sich nach der Bausparsumme richtet. Je nach Alter des Versicherungsnehmers werden dabei unterschiedlich hohe Prämien verlangt. Als Faustregel gelten pro 50.000 Euro Versicherungssumme etwa 10 Euro im Monat als Prämie.

5.3.3 Staatliche Bausparförderung

Wer sich gerade in der Finanzierungsphase für den Bau oder Kauf einer Immobilie befindet, für den mag die staatliche Bausparförderung vielleicht nicht mehr ganz so relevant sein. Wer allerdings langfristig ein solches Ziel hegt, der kann unter Umständen solche staatlichen Zuschüsse mit in seine (Finanzierung-)Pläne einbauen.

Wohnungsbauprämie

Bei der Wohnungsbauprämie zahlt der Staat einmal jährlich eine Prämie, die dem Bausparkonto gutgeschrieben wird. Voraussetzung ist allerdings, dass ein/e Ledige(r) nicht mehr als 25.600 Euro zu versteuerndes Einkommen pro Jahr hat; für Verheiratete gilt der doppelte Betrag, also 51.200 Euro.

i

Das zu versteuernde Einkommen ist nicht identisch mit dem Bruttoeinkommen. Denn um das zu versteuernde Einkommen zu ermitteln, müssen erst einige Positionen wie bestimmte Freibeträge oder Pauschalen vom Bruttoeinkommen abgezogen werden. Am besten, Sie schauen in den jüngsten Steuerbescheid hinein, denn das Finanzamt berechnet automatisch das zu versteuernde Einkommen.

Den Zuschuss gibt es nur, wenn das Gesparte tatsächlich wohnungswirtschaftlich genutzt wird, entweder zum Bau, zum Erwerb oder zum Modernisieren einer selbst genutzten Immobilie. Die Fördergelder kann man allerdings auch behalten, wenn man die Bausparsumme an jemanden abtritt, der sie wohnungswirtschaftlich nutzt, zum Beispiel an eine Wohnungsgenossenschaft.

Ausnahmen von der Regel gelten:

- für Bausparer, die bei Vertragsabschluss noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hatten. Wenn sie frühestens sieben Jahre nach Vertragsabschluss über die Bausparsumme verfügen, müssen sie die Prämie nicht zurückzahlen. Aber Achtung: diese Ausnahme gilt nur einmal! Wer dies mit mehreren Bausparverträgen macht, muss also für allen anderen die Prämien zurückzahlen;
- wenn der Bausparer oder sein von ihm nicht dauernd getrennt lebender Ehegatte nach Vertragsabschluss gestorben oder erwerbsunfähig geworden ist;
- wenn der Bausparer nach Vertragsabschluss arbeitslos geworden ist und die Arbeitslosigkeit mindestens ein Jahr lang ununterbrochen bestanden hat.

Für Verträge, die bis Ende 2008 abgeschlossen wurden, gilt diese wohnungswirtschaftliche Zweckbindung lediglich innerhalb einer siebenjährigen Sperrfrist ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Hält man diese Frist nicht ein, muss auch bei diesen Verträgen die staatliche Prämie zurückgezahlt werden.

Die Prämie beträgt 8,8 Prozent, und zwar bei Ledigen für höchstens 512 Euro, bei Verheirateten für 1.024 Euro pro Jahr. Mit anderen Worten: Der Bausparer bekommt jährlich maximal 45,06 beziehungsweise 90,11 Euro pro Jahr vom Staat geschenkt, solange die Ansparphase läuft.

Kinder haben bereits ab 16 Jahren Anspruch auf die Prämie. Wenn Sie mit dem Gedanken spielen, für Ihr Kind einen Bausparvertrag abzuschließen, sollten Sie auch gleichzeitig an die Bausparprämie denken!

de
UNG

Der Antrag auf die Prämie muss beim Finanzamt jedes Jahr neu gestellt werden. Es kann also sein, dass man den Zuschuss nicht die ganze Zeit bekommt, wenn das Einkommen während der Ansparphase über die Einkommensgrenze hinausgeht. Umgekehrt kann man aber auch eine Prämie erhalten, wenn man später weniger verdient als zu Beginn der Ansparphase.

Vermögenswirksame Leistungen

Beim Sparen mit Vermögenswirksamen Leistungen gibt es zwei verschiedene Förderkörbe: einen für Vermögensbeteiligungen (zum Beispiel in Form von Aktien) und einen anderen ausschließlich für das Bausparen.

Als Vermögenswirksame Leistungen nach dem so genannten 470-Euro-Gesetz gelten Zahlungen, die der Arbeitgeber für den Arbeitnehmer auf seinen Wunsch hin direkt an die Bausparkasse zahlt. Solche Vermögenswirksamen Leistungen werden unabhängig vom Einkommen gezahlt und entweder in Tarifverträgen oder in zusätzlichen Betriebsvereinbarungen geregelt. Diese Arbeitgeberleistungen betragen je nach Branche und Betrieb zwischen 6,65 und 40 Euro.

Arbeitnehmer-Sparzulage

Zusätzlich zahlt der Staat eine Sparzulage, allerdings nur bis zu bestimmten Einkommensgrenzen. Liegt das zu versteuernde (!) Einkommen unter 17.900 Euro als Ledige(r) und unter 35.800 Euro als gemeinsam veranlagte Verheiratete, bekommt man die Arbeitnehmer-Sparzulage für wohnungswirtschaftliche Zwecke. Diese beträgt 9 Prozent, aber nur auf einen jährlichen Sparbetrag von maximal 470 Euro. Umgerechnet sind das für Ledige also höchstens 42,30 Euro, und für Verheiratete, bei denen beide vom Arbeitgeber Vermögenswirksame Leistungen bekommen, 84,60 Euro. Um die volle Sparzulage zu erhalten, muss der Arbeitgeber Vermögenswirksame Leistungen von jährlich mindestens 470 Euro auf den Bausparvertrag überweisen.



Falls der Arbeitgeber nicht den vollen Betrag einzahlt, sollten Sie die Restsumme aus eigener Tasche finanzieren. Nur dann kommen Sie in den Genuss der vollen Arbeitnehmer-Sparzulage.

Aber Vorsicht: Wohnungsbauprämie und Sparzulage gibt es nicht für den gleichen Sparbetrag. Allerdings gibt es einen relativ einfachen Trick, wie man beides vom Staat kassieren kann:



Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmer-Sparzulage können Sie gleichermaßen nutzen, wenn Sie als Ledige(r) zu den jährlichen 470 Euro weitere 512 Euro, als Verheiratete zu den 2 x 470 Euro weitere 1.024 Euro ansparen. Das dürfte in der Regel kein Problem sein, da bei einem Bausparvertrag ohnehin meistens mehr eingezahlt wird. Als Ledige(r) erhalten Sie dann maximal 87,36 Euro vom Staat, wenn Sie verheiratet sind höchstens 174,71 Euro.

Die Arbeitnehmer-Sparzulage erhält man auf Antrag beim Finanzamt über die Steuererklärung. Dabei ist eine so genannte Bindungsfrist einzuhalten, wenn man eine staatliche Förderung in Anspruch genommen hat. Diese Frist beginnt, sobald der Bausparvertrag unterzeichnet wurde, und dauert sieben Jahre. Wird sie nicht eingehalten – wird also das Bausparguthaben vor der Frist abgerufen –, muss die Arbeitnehmer-Sparzulage zurückgezahlt werden. Ein Vorteil jedoch ist, dass das Guthaben (Vorsicht: nicht das Darlehen!) nach dem Ende der Frist auch zu anderen Zwecken als zum Kauf oder Bau einer Immobilie verwendet werden kann. Die Fördermittel müssen dann nicht zurückgezahlt werden.

Ausnahmen von der Einhaltung der Bindungsfrist gibt es, wenn man zum Beispiel nachweisen kann, dass der Bausparvertrag schon früher zuteilungsreif ist und man somit einen finanziellen Verlust erleiden würde. Soziale Notlagen wie der Tod des Partners, Arbeitslosigkeit oder Erwerbsunfähigkeit werden ebenfalls als Sonderfälle anerkannt.



Bausparsumme: 50.000 Euro, verheiratete Arbeitnehmer, beide berufstätig, beide mit Vermögenswirksamen Leistungen von jährlich 470 Euro, sie erhalten außerdem die Wohnungsbauprämie.

bauspardarlehen.de UNG

Ansparphase:

Sparbeitrag 0,38 Prozent der Bausparsumme (also monatlich 190 Euro), einmalige Abschlussgebühr: 1,6 Prozent der Bausparsumme (separate Abrechnung), Guthabenzins: 2 Prozent, Spardauer bis zur voraussichtlichen Zuteilung: 7 Jahre.

Darlehensphase:

Darlehensrate: 0,6 Prozent der Bausparsumme (also monatlich 300 Euro), nominaler Darlehenszins: 4,6 Prozent, keine Darlehensgebühren, Tilgungsdauer: gut 8 Jahre (Prämie einer Risikolebensversicherung nicht berücksichtigt).

Bausparvertrag

Eigene Einzahlungen gesamt (nach 7 Jahren)	15.960
+ Vermögenswirksame Leistungen gesamt	6.580,56
+ Wohnungsbauprämie	630,77
+ Arbeitnehmersparzulage	592,20
+ Guthabenzinsen	1.617,87
= Bausparguthaben	25.381,40
Bauspardarlehen (Bausparsumme minus Guthaben)	24.618,60
Darlehenszinsen gesamt	4.998,08
Rückzahlungsleistungen gesamt	29.616,68

5.3.4 Zwischenfinanzierung und Vorfinanzierung

In vielen Fällen verläuft ein Bauspardarlehen nicht so reibungslos, wie man das gerne hätte. Vielleicht verfügt man über einen Bausparvertrag, hat aber leider das Pech, dass dieser noch nicht zuteilungsreif ist. Eines ist auf jeden Fall klar:

Einen Bausparvertrag sollten Sie nicht voreilig kündigen, um an das angesparte Geld heranzukommen. Lassen Sie sich erst vorrechnen, was (kosten-)günstiger ist, denn wenn Sie schon länger angespart haben, kann dabei unter Umständen eine Menge Geld verloren gehen: Sie verlieren dann nicht nur den Anspruch auf ein günstiges Darlehen, sondern müssen auch sämtliche staatlichen Förderungen wie die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmer-Sparzulage zurückzahlen (Ausnahme: die 7-jährige Bindungsfrist



wurde eingehalten). Die Abschlussgebühr für den Vertrag haben Sie in diesem Fall ebenfalls umsonst gezahlt.

Je nachdem, in welcher Phase sich der Bausparvertrag befindet, muss ein Immobilienfinanzierer unterschiedliche Strategien verfolgen.

Zwischenfinanzierung

Zum Beispiel sollte man über eine Zwischenfinanzierung nachdenken, falls alle Mindestbedingungen erfüllt, also ein ausreichendes Mindestguthaben und eine entsprechende Mindestlaufzeit erreicht sind, der Vertrag aber noch unterhalb der Zielbewertungszahl liegt. Dabei nimmt man einen Zwischenkredit auf, der als Vorschuss auf das Bauspardarlehen zu verstehen ist. Die Laufzeit dieses Zwischenkredits und damit seine Kosten hängen davon ab, wann der Bausparvertrag die Zielbewertungszahl überschreitet und wann dementsprechend mit dem Zuteilungstermin zu rechnen ist.



Diesen Termin dürfen Sie jedoch nicht fest einkalkulieren. Es geht immer um den „voraussichtlichen Zuteilungstermin“, den Sie bei der Bausparkasse vor einer solchen Zwischenfinanzierung erfragen sollten. Es muss Ihnen daher klar sein, dass Sie vorher nicht wissen können, wie lange Sie zwischenfinanzieren müssen und wie teuer das wird.

Ein Zwischenkredit ist in jedem Fall nicht ganz billig, denn man zahlt auf das eigene Bausparguthaben Kreditzinsen. Der Zinssatz richtet sich nach der Länge der Laufzeit, aber natürlich auch danach, wie hoch das aktuelle Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt ist.



Das Mindestsparguthaben von 20.000 Euro ist bereits erreicht, aber noch nicht zugeteilt. Darauf zahlt die Bausparkasse einen Guthabenzins von 2 Prozent, das ergibt pro Jahr einen Betrag von 400 Euro. Jetzt wird ein Zwischenkredit über 50.000 Euro aufgenommen; Zinssatz dafür: 4 Prozent, umgerechnet sind das 2.000 Euro Kreditzinsen. Unter dem Strich kostet also die Zwischenfinanzierung 1.600 Euro im Jahr oder rund 133 Euro im Monat.

Aus diesem Rechenbeispiel lässt sich also folgender Schluss ziehen:

Ein bis zwei Jahre alte (nach dem Standardtarif geregelte) Bausparverträge, bei denen man bisher nur wenig angespart hat, sollte man besser kündigen. Denn sonst werden die monatlichen Belastungen aus einer Zwischenfinanzierung viel zu hoch.

de
UNG

Immerhin kommt zu den Zinszahlungen keine Tilgung hinzu. Wenn der Bausparvertrag zugeteilt wird, tilgt man damit das Zwischendarlehen in einem einzigen Betrag. Anschließend erhält man das Bauspardarlehen und zahlt dann Zins und Tilgung wie ursprünglich geplant.

Je niedriger das Zinsniveau ist, desto mehr lohnt sich eine Zwischenfinanzierung. Und je höher die Zinsen sind, umso kürzer sollte die Laufzeit eines Zwischenkredits sein.

i

Dabei ist man keineswegs nur auf die Bausparkasse angewiesen: Auch Banken und Sparkassen bieten Zwischenkredite an. In der Regel wird man zwar bei der Bausparkasse die günstigste Zwischenfinanzierung bekommen. Trotzdem sollte man andere Angebote einholen, um mit der Bausparkasse verhandeln zu können. Maßstab für die kostengünstigste Finanzierung ist dabei der Effektivzins.

Falls Sie sich die Zwischenfinanzierung nicht von der Bausparkasse besorgen, sollten Sie darauf achten, dass im Vertrag mit der Bank oder Sparkasse geregelt ist, dass durch die Übertragung von Sicherheiten auf die Bausparkasse keine zusätzlichen Kosten entstehen, wenn der Zwischenkredit am Schluss abgelöst wird.

✓

Die Zuteilung kann sich jederzeit verzögern und damit gleichzeitig die Laufzeit eines Zwischenkredits verlängern. Um erhöhte Kreditzinsen zu verhindern, sollte man Folgendes berücksichtigen:

Am besten vereinbaren Sie mit der Bausparkasse beziehungsweise mit jedem anderen Kreditgeber, dass die Zinsbindung so lange bestehen bleibt, bis der Bausparvertrag tatsächlich zugeteilt wird – egal, wie lange das dauert. Mit einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung können Sie sich damit gegen unliebsame zusätzliche Zinserhöhungen absichern.

✓

Vorfinanzierung

Werden noch nicht einmal die Mindestbedingungen erfüllt, wird es richtig teuer. In diesem Fall sprechen die Bausparkassen von einer Vorfinanzierung des Bauspardarlehens. Dabei müssen neben den Kreditzinsen für die Vorfinanzierung auch die Sparbeiträge für das Mindestguthaben eingezahlt werden.



Annahmen wie in dem Beispiel zum Bausparvertrag, aber Mindestsparguthaben und eventuell auch die Mindestlaufzeit sind noch nicht erreicht. Bei einer Bausparsumme von 50.000 Euro ergibt das – nach dem Standardtarif – in der Ansparphase eine monatliche Belastung von 200 Euro, zusätzlich zu den Kosten der Zwischenkreditfinanzierung, die in jedem Fall höher sind als bei einer Vorfinanzierung (da lagen sie bei 133 Euro, siehe das Rechenbeispiel oben), da das angesparte Guthaben noch unter dem Mindestsparguthaben liegt und damit die Guthabenzinsen geringer sind.

Dabei ist noch gar nicht berücksichtigt, dass ein Bausparvertrag über 50.000 Euro wohl kaum ausreichen dürfte, eine adäquate Immobilie zu finanzieren. Das heißt: Durch ein zusätzliches Hypothekendarlehen kommen noch weitere Belastungen auf den Kreditnehmer zu.



Sind die Mindestbedingungen für den Bausparvertrag in der nächsten Zeit nicht erfüllt, können Sie davon ausgehen, dass sich eine Vorfinanzierung (ohne vorhergehende Schritte) nicht lohnt. Dann sollten Sie den Vertrag kündigen. Je weniger angespart ist, umso länger dauert und umso teurer ist eine Vorfinanzierung.

Sollte man allerdings von der Bausparkasse erfahren, dass es ohnehin nur noch eines sehr geringen Betrages bedarf, damit das Mindestguthaben erreicht ist, macht eine sofortige Vorfinanzierung durchaus Sinn. Wichtig dabei ist, dass auch der voraussichtliche Zuteilungstermin (nicht identisch mit dem Tag, an dem das Mindestguthaben erreicht ist!) in nicht allzu weiter Ferne liegt.

5.3.5 Herabsetzung der Bausparsumme

Wer nicht so nah am Ziel ist, hat auch folgende Option: Er könnte zunächst die Bausparsumme herabsetzen. Damit wird der Bausparvertrag schneller zuteilungsreif. Die Vertragssumme muss dann so