

IMMOBILIENFINANZIERUNGEN FÜR STEUERAUSLÄNDER UND GEBIETSFREMDE

BAND I AUSGABE 2

22.06.2017

Olaf Varlemann Baufinanzierungsberatung

GRUNDSÄTZLICH...

Im März 2016 wurde die sog. „EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ (WKR) in deutsches Recht umgesetzt. Eine der Änderungen durch diese Richtlinie betrifft Immobilienfinanzierungen für alle, die außerhalb der Deutschlands leben und/oder ihr Einkommen nicht in Euro erzielen.

Seit dem steht allen EU-Bürgern, die in einem Land leben, das nicht den Euro als Landeswährung hat, ein sog. **Wandlungsrecht** zu. Der Darlehensnehmer kann also verlangen, dass die Bank ein in Euro aufgenommene Darlehen in ein Darlehen -beispielsweise- in dänischen Kronen umwandelt. Mit diesem Wandlungsrecht kommen die

Banken in Deutschland überhaupt nicht zurecht. In der Folge werden keine Darlehen gewährt, bei denen dieses Wandlungsrecht zum Tragen kommen könnte.

Leider haben die meisten Banken in Zuge dieser Änderungen beschlossen, grundsätzlich keine Kredite mehr an Menschen zu vergeben, die außerhalb Deutschlands bzw. der EU leben oder ihr Einkommen überwiegend in einer anderen Währung als den Euro erzielen.

Es ist also gerade nicht leicht, eine Bank zu finden, die Darlehen an sog. Steuerausländer oder Grenzgänger vergibt.

Neben dem „Risiko Wandlungsrecht“ besteht bei vielen Bank inzwischen eine Rechtsunsicherheit bei der Frage, ob man als Bank mit einem Verbraucher, der beispielsweise in den USA lebt, einen Darlehensvertrag nach deutschem Recht schließen kann. Diese Rechtsunsicherheit ist ein weitere Grund dafür, dass Banken keine Kredite mehr an Kunden außerhalb Deutschlands vergeben. Um das zu klären wären nämlich teure Rechtsgutachten („legal opinion“) nötig, die sich die meisten Banken nicht leisten wollen)

Es ist also nicht einfach, aber auch nicht unmöglich!



*Olaf Varlemann
Bankkaufmann*

In dieser Ausgabe:

Was ist finanzierbar?	2
Wer ist finanzierbar?	2
Bankenauswahl	2
Eigenkapital & Eigenmittel	3
Fördermittel	3
Zinskonditionen	3
Beratung	5

ÜBER UNS

Wir sind ein Verbund von rechtlich eigenständigen Baufinanzierungsberater und -beraterinnen, die sich zusammengetan haben, um für unsere Kunden best mögliche Konditionen bei den Banken zu erzielen („Einkaufsgemeinschaft“). Dabei sind wir nicht an bestimmte Banken, Bausparkassen oder andere Darlehensgeber gebunden und

arbeiten grundsätzlich mit (fast) allen Kreditinstituten in Deutschland zusammen.

Aus der Vielzahl möglicher Anbieter suchen wir für Sie das günstigste Darlehensangebot und übernehmen für die die Abwicklung mit den jeweiligen Darlehensgebern (Verträge werden aber zwischen Ihnen und der Bank geschlossen).

Da wir den Banken einen großen Teil ihrer Arbeit abnehmen und ihnen fertige Kreditakten „auf den Tisch legen“, erhalten wir von diesen eine einmalige Vermittlungsprovision (in der Regel 1-2 Prozent der Darlehenssumme). Sie zahlen an uns keine Provisionen, Courtagen o.ä.

IMMOBILIENFINANZIERUNGEN FÜR STEUERAUSLÄNDER UND GEBIETSFREMDE

WAS IST FINANZIERBAR?

Über unsere Bankpartner in Deutschland vermitteln wir Immobilienfinanzierungen für folgende Vorhaben:

- ◆ Neubau
- ◆ Kauf bestehender Immobilien
- ◆ Anschlussfinanzierungen/Umschuldungen
- ◆ Forwarddarlehen zur Zinsicherung

Dabei konzentrieren wir uns auf überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immo-

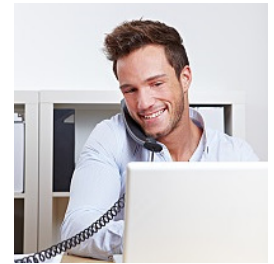
lien (also ohne größeren Gewerbeanteil).

Ob Sie die Immobilie selbst nutzen oder vermieten wollen, spielt dabei für uns keine Rolle (bei vermieteten Immobilien gelten allerdings etwas andere Anforderungen hinsichtlich Ihrer Bonität).

Auch wenn Immobilienfinanzierungen für Steuerausländer, Grenzgänger usw. nicht anders funktionieren als bei Steuerinländern, ist der Arbeitsaufwand bankseitig doch höher. Das führt dazu, dass

der Mindestbetrag für eine Immobilienfinanzierung bei 100.000 Euro liegt.

Wichtig: wir finanzieren ausschließlich Immobilien in Deutschland!



Wir kommunizieren über Telefon, E-Mail und Skype

Der Wohnort und die Einkommenswährung sind nicht die einzigen Hürden, die bei einer Finanzierung überwunden werden müssen

WER IST FINANZIERBAR?

Wir bieten Immobilienfinanzierungen vor allem für deutsche Staatsbürger die im Ausland leben oder arbeiten, an. Aber auch Nichtdeutschen sind wir gerne bei der Finanzierung ihres Vorhabens behilflich. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass Sie über ausreichende Deutschkenntnisse verfügen. Beratungen in anderen Sprachen bieten wir derzeit nicht an und ohne Beratung können bzw. dürfen wir nicht vermittelnd tätig werden

Sie sollten nach Möglichkeit als Arbeitnehmer tätig sein. Immobilienfinanzierungen sind zwar grundsätzlich auch für Selbständige möglich, aber da kann die Bereitstellung von Einkommensnachweisen in Form von Bilanzen, Steuerunterlagen etc. sehr aufwendig werden.

Unsere Kunden sind in der Regel „natürliche Personen“. Baufinanzierungen für Kapitalgesellschaften mit Sitz in Deutschland sind ebenfalls

möglich, allerdings liegt das Mindestfinanzierungsvolumen dann bei 250.000 Euro. Finanzierungen für Kapitalgesellschaften mit Sitz außerhalb Deutschlands bieten wir derzeit nicht an.

BANKENAUSWAHL

Die Auswahl bei den möglichen Finanzierern ist stark eingeschränkt. So fallen beispielsweise alle Versicherungsunternehmen weg, die derzeit sehr günstige Konditionen für lange Zinsbindungen anbieten (20 oder mehr Jahre). Und auch viele kleine Banken und Sparkassen haben sich aus diesem Geschäft verabschiedet.

Normalerweise bedeutet eine „Verknappung des Angebotes“, dass es teuer bzw. teurer wird. Dem ist derzeit

allerdings nicht so. Als Steuerausländer oder Grenzgänger können Sie ggf. nicht von den „Schnapperangeboten“ der wenigen Beamtenbanken oder einer ING-DiBa profitieren, aber unsere Bankpartner in diesem Segment sind auch nicht wesentlich teurer.

Als „freier Vermittler“ für Immobilienfinanzierungen („unabhängig“ darf man nicht mehr sagen/schreiben) sind wir nicht an bestimmte Banken gebunden. Wir schauen

uns für Sie am gesamten Bankenmarkt um und ermitteln für Sie das günstigste Angebot. Dabei berücksichtigen wir neben den Zinskonditionen aber auch „soft skills“ wie Bearbeitungszeiten, Auszahlungsmodalitäten, Umfang der einzureichenden Unterlagen usw.

Welcher Darlehensgeber es am Ende für Sie werden soll, bestimmen allein Sie. Wir geben Ihnen die Auswahl und entsprechende Entscheidungshilfen.



Wir finden für Sie die passende Bank und übernehmen die komplette Abwicklung

Die Höhe des Eigenkapitals bzw. der Sicherheiten hat keinen Einfluss darauf, ob eine Bank Gebietsfremde finanziert oder nicht...

EIGENKAPITAL & EIGENMITTEL

Anders als bei einem Inländer müssen Sie als Steuer- ausländer ein Minimum an Eigenkapital in die Gesamtfinanzierung Ihres Vorhabens einbringen.

Die Höhe Ihrer Mindest- beileihung ist von verschie- denen Faktoren abhängig. Der wesentliche Faktor ist die Beleihungshöhe, also das Verhältnis zwischen Immo- bilienwert und Darlehen.

Als grobe Faustformel gilt, dass Sie mindestens die Er- werbsnebenkosten plus ca.

10% des Immobilienkaufprei- ses bzw. der Baukosten sel- ber tragen müssen. Bei Im- mobilien in „Boom- Regionen“ wie Berlin, Mün- chen, Hamburg usw. kann dieser Eigenanteil höher aus- fallen (weil die Beleihungs- werte der Banken den aktu- ellen Kaufpreisen hinterher- hinken).

Ein besonders hoher Eigen- kapitalanteil (40 Prozent oder mehr) ändert im übr- igen nichts an der grundsätz- lichen Machbarkeit. Es stehen damit also nicht mehr oder

andere Banken zur Auswahl.

Das Eigenkapital muss bei einer Bank (o.ä.) in Deutsch- land bzw. in der EU nachge- wiesen werden. Das ergibt sich aus den Vorgaben des sog. „Geldwäschegesetzes“.

Eigenmittel können dabei eigenes Bank- oder Depot- guthaben aber auch Zuwen- dungen aus der Familie sein. Daneben stellen Arbeitge- berdarlehen oder öffentlicher Fördermittel (siehe folgender Artikel) einen Ei- genkapitalersatz dar.

FÖRDERMITTEL

In Deutschland ist die Förde- rung von Wohneigentum überwiegend Sache der Bun- desländer. Der Bund fördert Wohneigentum dabei fast ausschließlich indirekt über die Kreditanstalt für Wieder- aufbau (KfW).

Da die KfW selbst keine Kredite direkt an Endkunden vergibt, liegt die Abwicklung der KfW-Förderdarlehen bei der sog. „erstfinanzierenden Bank“. Unser Bankpartner bieten diese Möglichkeit o-

hen Einschränkungen an.

Die Förderprogramme der Bundesländer unterscheiden sich von Bundesland zu Bun- desland erheblich.

Je nachdem ob Sie die Immo- bilie selbst nutzen oder ver- mieten wollen, können Sie ggf. entsprechende Förder- programme des Bundeslan- des nutzen, in dem sich die Immobilie befindet.

Wir kümmern auch um dies- ses Thema und berücksichti-

gen diese Förderdarlehen bei unseren Finanzierungsange- boten. Und selbstverständ- lich kümmern wir uns auch um die Beantragung dieser Mittel.

Wir arbeiten auch außerhalb der allgemein üblichen Banköffnungszeiten und sind für Sie erreichbar, wenn es bei Ihnen passt!

ZINSKONDITIONEN

Die Zinskonditionen Ihrer Finanzierung hängen im wesentlichen von den möglichen Darlehensgebern und der Höhe der Beleihung ab.

Für die Tatsache, dass Sie im Ausland leben und/oder ar- beiten gibt es keine Zinszu- schläge. o.ä.

Häufiger Diskussionspunkt ist die Höhe der Beleihung, also das Verhältnis vom Im- mobilienwert zum gewünsch-

ten Darlehen. War es früher üblich, dass Banken beim „Immobilienwert“ einfach den Kaufpreis übernommen haben, wird hier jetzt sehr stark unterschieden.

Wenn Sie beispielsweise eine Eigentumswohnung in Berlin erwerben, kann es sein, dass Sie -trotz hohem Eigenkapi- talanteils- aus Bankensicht 100 Prozent des Immobilien- wertes (aus Bankensicht) finanzieren müssen. Das führt dann zu etwas schlech- teren Zinskonditionen.

Im Rahmen unserer Ange- botserstellung berücksichti- gen wir derartige Abschläge beim sog. „Beleihungswert“.

Wir können Zinskonditionen bei unseren Bankpartnern reservieren. Zudem haben wir mit einigen Banken be- sondere Vereinbarungen zur zeitlichen Gültigkeit von Dar- lehenszusagen (und den da- mit verbundenen Konditio- nen) getroffen.



Spezielle Zinsauf- schläge müssen „Gebietsfremde“ nicht fürchten

EINKOMMEN IN FREMWÄHRUNG?!

Wenn Sie Ihr Einkommen nicht in Euro erzielen, wird sich jede Bank als erstes fragen, ob Sie damit unter sog. „Wandlungsrecht“ fallen. Das ist dann der Fall, wenn Sie in einem EU-Land leben, das nicht den Euro als Landeswährung hat. Dies gilt beispielsweise für Großbritannien, Dänemark und Schweden.

Maßgeblich für das Wandlungsrecht ist dabei die Frage, in welcher Währung Sie Ihr überwiegendes Einkommen erzielen. Besitzen Sie

bereits Immobilien in Deutschland, deren Mieteinnahmen (!) höher sind als Ihr Einkommen in Fremdwährung, zieht das Wandlungsrecht nicht.

Für das sog. Wandlungsrecht spielt im übrigen keine Rolle, ob Ihnen Ihr Arbeitgeber eine Absicherung gegen Kursschwankungen zusichert.

Ob das Wandlungsrecht auch greift, wenn Sie in Deutschland leben und Ihr Einkommen in „Fremdwährung“ erzielen

(Grenzgänger), ist unter den Banken umstritten. Die einen sagen so, die anderen so.

Die Kreditinstitute gehen auch beim Ansatz des Einkommens unterschiedliche Wege. Einig sind sie sich nur darin, dass bei Ihrem Einkommen in „Nicht-Euro“ ein Sicherheitsabschlag von 15-20 Prozent vorgenommen wird.

*Wir haben
unsere Prozesse
an unsere Kunden
im Ausland
angepasst!*

SO LÄUFT DIE BAUFINANZIERUNG AB...

Nach einem ersten Gespräch schicken wir Ihnen u.a. eine Liste mit den notwendigen Finanzierungsunterlagen. Diese können Sie uns komplett per E-Mail zusenden. Bei der Beschaffung von Objektunterlagen o.ä. sind wir Ihnen gerne behilflich.

Nach Sichtung Ihrer Unterlagen sehen wir, welche Banken für Ihre Finanzierung in Frage kommen. Wir können dann die Finanzierungsmöglichkeiten besprechen und

ermitteln so gemeinsam das für Sie beste Angebot.

Wir bereiten anschließend Ihre Unterlagen auf und senden diese an das jeweilige Kreditinstitut. Dieses prüft diese Unterlagen und erstellt dann ein schriftliches Darlehensangebot in Form eines Darlehensvertrages.

Je nach Kreditinstitut erhalten Sie das Vertragsangebot per Post oder über eine Filiale vor Ort bzw. nach Ihrer

Wahl. Es kann also sein, dass Sie bei der Bank persönlich erscheinen müssen. Das ist ein wichtiger Punkt, denn Vertragsangebote sind nicht unbegrenzt gültig.

Zusammen mit dem Vertragsangebot erhalten Sie dann beispielsweise auch die Grundschuldbestellungsunterlagen.

FINANZIERUNGSUNTERLAGEN

Banken sind spätestens seit März 2016 verpflichtet, vor der Kreditzusage die Einkommens- und Vermögensverhältnisse ihrer Kunden sehr genau zu prüfen. In der Folge müssen Sie umfangreiche Unterlagen vorlegen.

Wir legen großen Wert darauf, unseren Bankpartnern komplette Unterlagen vorzulegen. Das sorgt für eine schnelle Bearbeitung durch die Banken und erleichtert auch die spätere Auszahlung der Darlehen.

Grundsätzlich benötigen Sie:

- Aktuelle Einkommensnachweise (Gehaltsabrechnungen sowie Kontoauszüge mit dem Gehaltseingang)
- Nachweise des bei der Finanzierung einzusetzenden Eigenkapitals
- Unterlagen zu bereits bestehenden Darlehen/Kredit

- Unterlagen / Nachweise zu bereits vorhandenem Immobilienvermögen
- Diverse Unterlagen zu der zu finanzierenden Immobilie

Nach einem ersten Gespräch bekommen Sie von uns eine individuelle und detaillierte Liste der notwendigen Unterlagen.,



**OLAF VARLEMANN
BAUFINANZIERUNGSBERATUNG**

Büro Steinburg (bei Hamburg)
Fasanenweg 38a 2
D-22964 Steinburg

Telefon: +49 (0) 45 34- 29 84 70
Mobil: +49 (0) 152- 533 59 796
E-Mail: olaf.varlemann@baufi-nord.de

Unser Motto:

Wenn es einfach wäre, könnte es ja jeder!

www.baufi-nord.de

UNSERE BERATUNG: KOSTENLOS ABER NICHT UMSONST

Wir vermitteln Immobilienfinanzierungen zu möglichst günstigen Konditionen. Trotzdem sind wir keine „Preisagentur“ oder ein „Vergleichsportal für Immobilienfinanzierungen“.

Unser Schwerpunkt liegt eindeutig bei der Beratung unserer Kunden, denn das richtige Finanzierungskonzept spart fast immer mehr als der Blick allein auf die Zinskonditionen.

Bei der Finanzierung kommt es oft auf sog. „soft-skills“ an. Diese zu erkennen, bedarf viel Erfahrung auf der Beraterseite. Und Erfahrung bringen wir mit.

Neben der reinen Finanzierungsberatung („Wie und wo unter dem Strich am günstigsten?“) geben wir auch gerne Tipps zu den Themen Neubau

oder Kauf. Auch hier können Sie von unseren langjährigen Erfahrungen profitieren.

Wie Sie schon im Artikel „Über uns“ lesen konnten, sind die Beratung und die Finanzierungsabwicklung für Sie kostenlos. Das ist möglich, weil die Banken uns für die Einreichung kompletter Finanzierungsakten eine einmalige Vermittlungsprovision zahlen. Wir arbeiten also erfolgsorientiert. Trotzdem raten wir unseren Kunden auch von bestimmten Vorhaben ab, wenn wir der Meinung sind, dass diese nicht gut enden könnten.

Wenn Sie glauben, dass Sie uns nach Vertragsabschluss los sind, haben Sie sich getäuscht. Wir bleiben auch nach Abschluss eines Darle-

hensvertrages Ihr Ansprechpartner für Ihre Immobilienfinanzierung. Das betrifft weniger das Tagesgeschäft (z.B. bei der Darlehensauszahlung), sondern nicht alltägliches. Insbesondere wenn Sie mal Probleme mit Ihrer Finanzierung bekommen sollten, sind wir Ihr erster Ansprechpartner. Wichtig: wir sind nicht die Vertreter unserer Bankpartner, sondern Ihre Berater und stehen zuerst auf Ihrer Seite und nicht auf der der Banken.

Aber wie sagt man bei uns im Norden so schön: „Schnacken können sie alle!“ Also probieren Sie es aus und testen Sie uns!

