



CHECKLISTE FÜR IMMOBILIENFINANZIERUNGEN



WAS KOMMT ZUERST, FINANZIERUNG ODER IMMOBILIE?

Eine Immobilienfinanzierung ist meist eine Entscheidung fürs Leben. Für viele ist der Traum vom eigenen Heim nicht nur eine finanzielle Überlegung, sondern ein Lebenswunsch.

Wir empfehlen sich zwar vorab Gedanken zu machen, wie groß die Immobilie sein sollte, wo sie sein sollte und welche Qualitätsstandards gegeben sein sollten. Danach empfiehlt sich der erste Weg aber zum Finanzierungsberater.

Er klärt mit Ihnen die finanziellen Gegebenheiten ab und kann anhand Ihrer Angaben bereits Tipps zur perfekten Immobilie liefern. Durch den Finanzierungsberater erhalten Sie einen Preisrahmen, mit dem Sie dann mit gutem Gewissen auf Immobiliensuche gehen können.

Ist die perfekte Immobilie dann gefunden und besichtigt, ist die Finanzierung schon vorab geklärt und muss nur noch bestätigt werden. Das erleichtert auch die Verhandlungen mit dem Makler oder Immobilienverkäufer.

WELCHE NEBENGEBÜHREN FALLEN AN?

Bei einer Immobilienfinanzierung gibt es mehrere Nebengebühren die man besser schon im vorhinein berücksichtigt. **Die Nebengebühren betragen zwischen 10 % und 15 %, je nach Finanzierungs- und Kaufdetails.**

Ihr Finanzierungsberater errechnet diese für Sie vorab und berücksichtigt dies bereits im Finanzierungsplan.

Kaufnebenkosten	Gebühren
Immobilienmakler	3% + 20% Mwst.
Notarkosten	2% + 20% Mwst.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Finanzierungsnebenkosten	5%
Bearbeitungsgebühr	3% der Kreditsumme

WELCHE NEBENGEBÜHREN FALLEN AN?

IMMOBILIENMAKLER

Die meisten Immobilien werden über Immobilienmakler verkauft. Die Provision für den Makler beträgt meist 3% (kann aber bis zu 4% ausmachen, wenn der Kaufpreis unter € 36.336,42 liegt). Hinzugerechnet wird noch die Mehrwertsteuer von 20% auf die Provision. Die Maklerprovision kann verhandelt werden.

NOTARKOSTEN

Für die Ausfertigung und Beglaubigung des Kaufvertrages, die Eintragung in das Grundbuch und ähnliche Dokumente wird ein Notar benötigt. In vielen Fällen kümmert sich der Immobilienmakler um die Abwicklung mit dem Notar. Die Kosten dafür liegen bei 2%..

EINTRAGUNG IN DAS GRUNDBUCH

Bei einer Immobilienfinanzierung trägt sich die Bank oder Bausparkasse in das Grundbuch der Immobilie ein und belehnt diese. Die Kosten für diese Eintragung betragen 1,2%.

GRUNDERWERBSTEUER

Beim Kauf einer Immobilie (auch bei Eigentumswohnungen) fällt die sogenannte Grunderwerbsteuer an. Diese beträgt 3,5% des Kaufpreises. Eine Ausnahme besteht, wenn das Objekt innerhalb der Familie gekauft wird. Hier gibt es sogenannte Stufentarife. Mehr dazu unter <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/194/Seite.1940276.html>.

BEARBEITUNGSGEBÜHR

Für den Kreditabschluss fällt die sogenannte Bearbeitungsgebühr an. Diese beträgt normalerweise 3%. Durch seine Erfahrung kann er bessere Konditionen für Sie heraus schlagen.

FINANZIERUNGSNEBENKOSTEN

Diese bestehen hauptsächlich aus der Pfandrechtseintragung in das Grundbuch mit 1,2% der Darlehenssumme.

WELCHE FINANZIERUNGSFORM IST DIE RICHTIGE?

Bankkredit – Bauspardarlehen – Fixzinskredit – Wohnbaukonto

BANKKREDIT

Die **klassische Form eines Immobilienkredites**. Die Bank vergibt dabei einen Kredit, ganz ähnlich wie bei einem Klein- oder Konsumkredit, auf eine bestimmte Laufzeit und verzinst dies mit einem EURIBOR Zinssatz.

BAUSPARDARLEHEN

Ein Bauspardarlehen besitzt einen sogenannten **Zinskorridor**. Das bedeutet dass es eine **Zinsuntergrenze von 3%** (man profitiert also nicht von noch niedrigeren Zinsen) und eine **Zinsobergrenze von 6%** (man bleibt von hohen Zinsen verschont) gibt.

Zudem gibt es einen **maximalen Höchstbetrag von € 180.000,- pro Person**. Wenn eine höhere Kreditsumme benötigt wird, muss diese über einen Bankkredit finanziert oder ein zusätzlicher Kreditnehmer hinzugenommen werden.

FIXZINSKREDIT

Banken und auch Bausparkassen bieten auch Fixzinskredite an. Die Laufzeiten sind dabei aber begrenzt. Mit guten Konditionen ist meist bei 10 Jahren Laufzeit Schluss. Bei längeren Laufzeiten wird danach nämlich auf variable Verzinsung umgestellt.

WELCHE FINANZIERUNGSFORM IST DIE RICHTIGE?

Bankkredit – Bauspardarlehen – Fixzinskredit – Wohnbaukonto

WOHNBAUKONTO

Ein Wohnbaukonto wird bei **Sanierungen oder Neubauten** benötigt, wenn diese **über Bauspardarlehen finanziert werden**. Bei einem neu gebauten Objekt geben (je nach Eigenmittelanteil) die Banken keine Finanzierung über die komplette Finanzierungssumme.

Grund ist die Verkehrswertermittlung (Wert des Hauses) des Gutachters.

Zu Baubeginn hat das Objekt höchstens den Wert des Grundstückes, davon können höchstens 80-100% finanziert werden. Um jetzt in den ersten Bauabschnitt gehen zu können, benötigen Sie natürlich mehr Geldmittel. Diese überbrückt ein Wohnbaukonto. Von dort wird beispielsweise der Kelleraushub bezahlt.

Sobald der Bauabschnitt fertig ist, überweist die Bank oder Bausparkasse den nun höheren Verkehrswert auf das Wohnbaukonto. Dies wird Stück um Stück solange fortgeführt, bis das Bauvorhaben abgeschlossen ist.

Die Berechnung des Wohnbaukontos übernimmt ein guter Finanzierungsberater für Sie.



WIE SCHÜTZT MAN SICH VOR STEIGENDEN ZINSEN?

Zur Zeit befinden wir uns in einer absoluten Niedrigzinsphase. Allerdings können die Zinsen jederzeit wieder zu steigen beginnen. Auch die renommiertesten Wirtschaftsexperten können nicht in die Zukunft sehen.

Man sollte sich daher zumindest über die Möglichkeit eines Zinsanstiegs Gedanken machen.

Grundsätzlich gibt es drei Möglichkeiten sich vor steigenden Zinsen zu schützen:

- Bauspardarlehen
- Fixzinskredit
- Zinscap

Die ersten beiden Finanzierungsformen wurden bereits unter "Welche Finanzierungsformen gibt es?" erläutert.

Ein **Zinscap hingegen ist ein Produkt das zusätzlich zur Finanzierung gekauft wird**. Es handelt sich dabei um ein Wertpapier, als eine Anlage- oder Spekulationsart. In diesem Fall wird sie aber so eingesetzt, dass ein Schutz vor steigenden Zinsen entsteht.

WELCHE VERSICHERUNGEN WERDEN BENÖTIGT?

Wenn man über eine Finanzierung in der Höhe einer Wohnimmobilie nachdenkt, gibt es einiges zu beachten, was die richtige Absicherung betrifft. Man möchte weder überversichert noch riskant leben.

Folgende Versicherungen sind immer empfehlenswert:

- Ablebensversicherung (schützt die Hinterbliebenen)
- Haushaltsversicherung
- Gebäudeversicherung (bei einem Wohnhaus, nicht bei einer Wohnung)

Je nach finanzieller Lage:

- Berufsunfähigkeitsversicherung
- Unfallversicherung

WELCHE FÖRDERUNGEN GIBT ES?

Das Förderungssystem in Österreich ist sehr breit gefächert und in allen Bundesländern unterschiedlich.

Hier finden Sie eine Aufstellung über die aktuellen Förderungen je nach Bundesland:

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210301.html>

A photograph showing several hands of different skin tones cupping a clear glass jar filled with various coins. The background is a solid light blue color.

WIE HOCH MUSS DER EIGENMITTELANTEIL SEIN?

Grundsätzlich ist ein **Eigenmittelanteil von 20% des Verkehrswertes** (ist nicht gleich der Kaufpreis, sondern wird vom Gutachter der Bank ermittelt) empfehlenswert.

Je nach finanzieller Lage sind aber auch Finanzierungen mit weniger oder sogar keinen Eigenmitteln möglich.

Dies hängt stark an der ausgewählten Bank, da jedes Finanzierungsinstitut eigene Regeln hat, die sich auch im Laufe des Jahres ändern können.

Unsere Finanzierungsberater kennen die örtlichen Banken und wissen genau, mit welchen Kunden sie am besten zu welcher Bank gehen und dort die besten Konditionen erhalten.

WIE VIEL KANN ICH MIR LEISTEN?

Zu diesem Thema gibt es immer **zwei Betrachtungsweisen**. Die eine ist die Berechnung der Banken (die sich wieder sehr stark unterscheiden), die andere die Eigenbetrachtung.

Banken haben statistische Richtwerte, nach denen bspw. pro Person oder pro Auto verschiedene Werte angenommen werden. Die Finanzierung wird meist mit 4% Zinssatz hochgerechnet, um ein Worst-Case Szenario zu erhalten.

Allerdings sind hier viele monatliche Ausgaben auch nicht berücksichtigt oder zu hoch angesetzt.

Als Kreditnehmer sollte man also immer selbst rechnen und dies auch sehr kritisch und realistisch berechnen.

So sollte man bspw. das 13. und 14. Gehalt nicht mitberechnen, damit dieses Geld für unvorhergesehenes und auch zur Freizeit zur Verfügung steht. Eine Immobilie zu besitzen, sich dafür aber nichts mehr leisten zu können, sind nicht die besten Voraussetzungen für die Zukunft.

Am besten sollte man sich die Kontoauszüge der letzten Monate kritisch durchsehen und das Haushaltsbudget damit berechnen.

WIE VIEL KANN ICH MIR LEISTEN?

Unsere Schritt für Schritt Anleitung für die Berechnung

1

Haushaltsbudget berechnen mit dem
OPTIFIN Haushaltsrechner
www.optifin.at/haushaltsrechner/



2

10 – 20 % vom Einkommen sollten dabei als
Puffer für Unvorhergesehenes abgezogen werden



3

Finanzierungssumme berechnen mit dem
OPTIFIN Wohnkreditrechner
www.optifin.at/wohnkreditrechner/



4

Gegencheck: Von der erhaltenen Finanzierungssumme
sollten **10 – 30 % Eigenmittel vorhanden sein**



5

Unverbindliches Finanzierungsgespräch bei OPTIFIN
anfordern und Finanzierungszusage holen
www.optifin.at/finanzierungsanfrage/



WIE VIEL KANN ICH MIR LEISTEN?

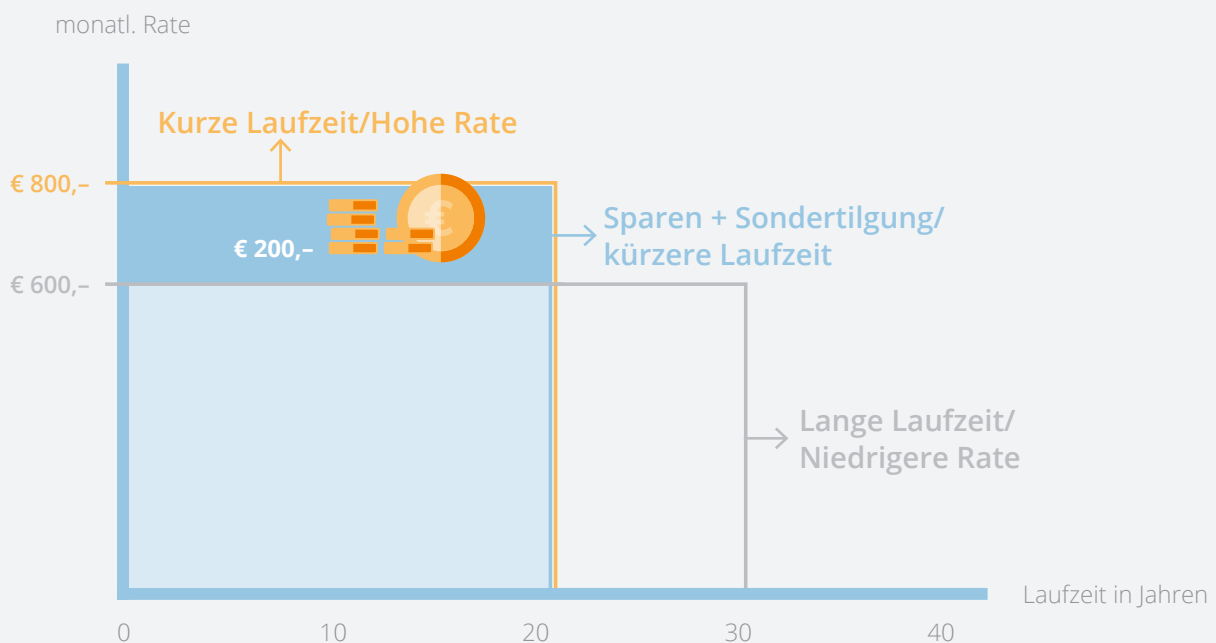
Betriebskosten	
Strom/Energie	
Medien (ORF/Kabel/Internet)	
Telefon	
KFZ (inkl. Kauf, Wartung, Versicherung, Steuern)	
öffentliche Verkehrsmittel	
zu zahlende Alimente	
Sparformen	
Haushalts-/Eigenheimversicherungen	
Personen-/Lebensversicherungen	
bestehende Kredite	
Wohnbauförderung Rückzahlung	
Bauspardarlehen Rate	
Bankdarlehen Rate	
Lebenshaltungskosten *	
SUMME	

* Lebenshaltungskosten: Beinhalten Ausgaben für Nahrung, Gesundheit und notwendige Kleidung

WIE GESTALTE ICH DIE PERFEKTE LAUFZEIT?

Grundsätzlich sollte man die Laufzeit immer so lange wie möglich wählen, weil man dadurch die sicherste Rate (die niedrigst mögliche) erhält.

Der Kreditvertrag sollte eine vorzeitige Sonderzahlung ohnehin ermöglichen.



Wenn man aber die finanziellen Möglichkeiten hat, schneller zurückzuzahlen, kann man die Differenz auf die niedrige Rate in einer Sparform anlegen. Dafür eignen sich alle risikofreien Anlageformen wie Bausparverträge, Sparbücher oder Sparkonten.

Von Anlageformen wie Lebensversicherungen, raten wir eher ab, weil zum einen die möglichen Erträge nicht mehr so hoch sind und zum anderen die flexible Rückzahlung nicht gegeben ist.

Wichtig ist aber, sich das Ersparte wirklich für diesen Zweck wegzulegen und nicht für andere Projekte zu verwenden. Nur im finanziellen Notfall, sollte dieses Geld herausgenommen werden.

WAS TUN WENN DIE BANK ABLEHNT?

Wenn Sie bereits eine Ablehnung einer Bank erhalten haben, muss das noch lange nicht bedeuten, dass die Finanzierung nicht möglich ist. In Österreich gibt es weit über 100 verschiedene Banken mit verschiedenen Freigaberichtlinien.

Unsere Finanzierungsberater kennen ihre regionalen Ansprechpartner und wissen genau, welcher Kunde zu welcher Bank passt.

WIE FINDE ICH DIE GÜNSTIGSTE BANK?

Die Konditionen einer Immobilienfinanzierung hängen von mehreren Faktoren ab. Dazu zählt die Bonität des Kunden, die Immobilie selbst, die aktuelle Zinslage und das Verhandlungsgeschick.

Durch unser langjähriges Know How sind wir in der Lage, Angebote bei den diversen Instituten zu Konditionen zu erlangen, die die meisten Privatkunden so nicht bekommen würden.

WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGE ICH FÜR DIE FINANZIERUNG?

PERSÖNLICHE UNTERLAGEN

- Ausweiskopie (Reisepass oder Personalausweis)
- e-Card
- Scheidungsvergleich
- Meldezettel
- wenn vorhanden: Arbeitsbewilligung, Aufenthaltsbewilligung (für nicht EU-Bürger), Freizügigkeitsbescheinigung

UNTERLAGEN FÜR ANGESTELLTE

- Vermögensaufstellung Lohn- oder Gehaltszettel (letzten 6 Monate)
- Jahreslohnzettel oder Lohnbestätigung, Dienstvertrag
- Pensionsnachweis
- Mietverträge, Mietzinsliste
- Eigenmittelnachweis (Kontoauszug, Depot, Sparbuch)
- Genossenschaftsvertrag
- Alimentationszahlungen, Unterhaltszahlungen
- Familienbeihilfe
- Bausparunterlagen (Vertrag, Kontoauszug)
- Kontoauszug für bestehenden Kredit/Leasing
- Kreditverträge
- Lebensversicherungspolizze
- Risikoversicherungspolizze
- Bestätigung Rückkaufwerte von Versicherungen
- Kontoauszüge

WELCHE UNTERLAGEN BENÖTIGE ICH FÜR DIE FINANZIERUNG?

UNTERLAGEN FÜR SELBSTÄNDIGE

- Betriebskonzept/Unternehmensdarstellung
- Rentabilitätsrechnung
- Gesellschaftsvertrag
- Firmenbuchauszug
- Bilanzen bzw. E-A-Rechnung (2 Stück, max. 18 Mon. alt)
- Saldenliste des laufenden Geschäftsjahres
- letzten 2 Einkommenssteuerbescheide
- letzten 2 Einkommenssteuererklärungen
- Berufsunfähigkeitsversicherung
- Betriebsunterbrechungsversicherung
- Kontoauszug Finanzamt (max. 3 Mon. alt)
- Kontoauszug Krankenkasse (max. 3 Mon. alt)
- Bilanzauswertung, „Quick Check“
- Krankenkassenverträge (bei Ärzten)

OBJEKTUNTERLAGEN

- Kaufvertrag oder Kaufvertragsentwurf
- Lageplan
- Maklerprospekt (Beschreibung der Immobilie)
- Fotos vom Objekt
- Grundbuchsauszug (oder Grundbuchnummer und Katastralgemeinde)
- Eigenheimversicherung
- Kaufvertrag
- Fertigteilhaus und Leistungsverzeichnis
- Baukostenzusammenstellung des Kunden
- Kostenvoranschläge
- Bauplan
- Wohnungsplan (alt und neu bei Umbauten, Sanierungen)
- Pachtvertrag
- Baurechtsvertrag
- Kaufvertrag „alt“ (bei Verkauf einer Immobilie, um diese als Eigenmittel einzubringen)