



Ihr

Baufinanzierungs- Ratgeber

von

www.Baufiservice24.de

Ihrem unabhängigen Finanzierungsmakler:

Günstige Internet-Konditionen trotz persönlicher
Beratung

Mit vielen nützlichen Informationen und Tips für
Ihre individuelle Finanzierungslösung.

Besuchen Sie uns auch im Internet!



Stand: April 2009

Baufinanzierungs-Ratgeber

Inhalt:

- ⌘ Miete oder Eigentum?
- ⌘ Was können Sie sich leisten? - Die Bonitätsprüfung
- ⌘ Was haben Sie schon?
- ⌘ Wie setzen sich die Gesamtkosten zusammen?
- ⌘ Welche Risiken bestehen?
- ⌘ Worauf müssen Sie bei einer guten Baufinanzierung achten?
- ⌘ Wieviel Eigenkapital ist erforderlich?
- ⌘ Welche öffentlichen Förderungen gibt es?
- ⌘ Welche Tilgungsvarianten gibt es?
- ⌘ Übersicht der Tilgungsvarianten
- ⌘ Besonderheiten (Bereitstellungszinsen, Zinssätze, Konditionswahl)
- ⌘ Welche Laufzeiten?
- ⌘ Welche Unterlagen benötigen Sie für Ihre Baufinanzierung?
- ⌘ Unsere Philosophie
- ⌘ Empfehlungen
- ⌘ Tips
 - ⌘ - Grunderwerbsteuer sparen
 - ⌘ - Makler richtig auswählen
- ⌘ Unser Service für Sie
- ⌘ Raum für Ihre Notizen

Herausgeber:

Baufiservice24.de
Stettiner Str. 3
23611 Seretz

Email:
redaktion@baufiservice24.de

Tel.: 04 51 / 39 68 91 23
Fax: 04 51 / 3 98 28 00
Mobil: 01 72 / 4 52 61 58

© Baufiservice24.de



Miete oder Eigentum?

Tabelle Mietkostensteigerung

(bei einer jährlichen Steigerung von 3%):

Heutige Miete	In 10 Jahren	In 20 Jahren	In 30 Jahren	Gezahlte Miete in 30 Jahren
300 €	403 €	542 €	728 €	171.271 €
350 €	470 €	632 €	850 €	199.817 €
400 €	538 €	722 €	971 €	228.362 €
450 €	605 €	813 €	1.092 €	256.907 €
500 €	672 €	903 €	1.214 €	285.452 €
550 €	739 €	993 €	1.335 €	313.998 €
600 €	806 €	1.084 €	1.456 €	342.543 €
650 €	874 €	1.174 €	1.578 €	371.088 €
750 €	1.008 €	1.355 €	1.820 €	428.179 €

Miete ist oft teurer als Eigentumserwerb!

Ihre Miete heute:

$$\boxed{\text{€}} \times 570,91 = \boxed{\text{€}}$$

Diesen Betrag geben Sie in den nächsten 30 Jahren für Ihre Miete aus!



Was können Sie sich leisten?

Aus Ihrer eigenen Sicht:

Wie hoch schätzen Sie Ihre persönliche Belastungsgrenze?

Als Hilfe nehmen Sie einfach Ihre jetzige Kaltmiete (Vorsicht: Nebenkosten nicht mitrechnen, die entstehen auch bei einem eigenen Haus) plus Ihre monatlichen Sparbeiträge, die Sie ohnehin schon für Wohneigentum beiseite legen.

Jetzige Kaltmiete		Euro
Bisheriges Sparen	+	Euro
Summe	=	Euro

Tip: Auf unserer Homepage – www.baufiservice24.de finden Sie im Downloadbereich eine Vorlage für einen Haushaltsplan, die Ihnen helfen kann Ihre Belastungsgrenze zu ermitteln.

Aus Sicht der Kreditinstitute:

Das zugrunde gelegte Existenzminimum ermittelt sich häufig wie folgt:

Für den Haushaltsvorstand werden ca. 700 €
für jede weitere am Haushalt beteiligte Person ca. 200 €
als Existenzminimum angesetzt.

Bei einer vierköpfigen Familie ergibt sich so ein Existenzminimum von ca. 1.300 EUR.

Kreditinstitute berücksichtigen Ihre bereits vorhandenen Zahlungsverpflichtungen wie z.B.: ein Kfz-Darlehen oder andere monatliche Verbindlichkeiten.



Was haben Sie schon?

Günstigeres Geld als Eigenkapital gibt es nicht. Prüfen Sie daher genau, welche Eigenleistungen erbracht werden können.

Dazu zählen:

Kontoguthaben	Euro
Sparkonto, Sparbrief	Euro
Wertpapiere	Euro
Bausparvertrag	Euro
Demnächst fällige Lebensversicherungen	Euro
Vorgezogene Erbauszahlungen	Euro
Mögliche Schenkungen	Euro
Eigenleistungen bei Neubau	Euro
Arbeitgeberdarlehen	Euro
Zuwendung aus der Familie (Verwandtendarlehen)	Euro
bezahltes Grundstück auf dem gebaut werden kann	Euro
So viel Eigenkapital steht Ihnen zur Verfügung	Euro



Wie setzen sich die Kosten zusammen?

Die Kosten Ihres geplanten Eigentumserwerbs müssen sehr genau geplant werden. Bitte runden Sie hier grundsätzlich nach oben auf, damit keine Finanzierungslücke entsteht, die Sie später ggf. teurer nachfinanzieren müssen.

Kaufpreis oder Baukosten	Euro
Erschließungskosten für Grundstück	Euro
Grunderwerbsteuer 3,5%	Euro
Notarkosten 1,7%	Euro
Makler i.d.R. 3,8 bis 5,9%	Euro
Finanzierungskosten	Euro
Gebühren	Euro
Bereitstellungszinsen	Euro
Baunebenkosten	Euro
Kosten für Außenanlagen	Euro
Kosten für Sonderwünsche Sauna, Schwimmbecken, Küche etc.	Euro
Kosten für Umbau, Anbau, Modernisierung	Euro
Summe der Gesamtkosten	Euro

Eine detaillierte Gesamtkostenaufstellung finden Sie auch auf unserer Internetseite im Bereich „Download & Formulare“.



Worauf müssen Sie bei einer guten Baufinanzierung achten?

Ein Haus baut man in der Regel nur einmal im Leben und eine Baufinanzierung kann gut und gerne 30 Jahre laufen. Gerade deshalb ist es so wichtig, dass Sie eine solche Entscheidung weit blickend planen.

Wichtig ist:

- ⊞ Langfristige Zinssicherheit
- ⊞ Fest kalkulierbare monatliche Raten
- ⊞ Sicherheit für Ihre Familie
- ⊞ Optimale Nutzung der staatlichen Förderung

Aber auch:

- ⊞ Eine kompetente Beratung
- ⊞ Ein individuelles Finanzierungskonzept, das auf Ihre persönlichen Verhältnisse zugeschnitten ist
- ⊞ Service auch nach der Finanzierungsbeantragung

Am sinnvollsten ist es, alles aus einer Hand zu bekommen, so haben Sie nur einen Ansprechpartner, der Sie kennt und der Sie auch nach der Darlehnszusage weiterhin betreut.

Hier benötigen Sie immer wieder einen Ansprechpartner für auftretende Fragen und für die Abwicklung der Finanzierung.

Dieser Service ist für uns selbstverständlich. Und genau das werden Sie in der Abwicklungsphase auch zu schätzen wissen.



Welche Risiken bestehen?

1. Todesfall des Hauptverdieners:

Fällt der Hauptverdiener der Familie durch einen Todesfall aus, müssen meist die Frau und Kinder aus dem Haus ausziehen, weil die monatliche Belastung nicht mehr tragbar ist. Dieses Risiko lässt sich günstig durch eine Risikolebensversicherung ausschließen. Diese nicht mit in die Finanzierungskalkulation einzubinden ist - Sparen am falschen Ende!

Nutzen Sie hierzu unsere Risikolebensversicherung mit Beitragsrückerstattung!!! Also Versicherungsschutz zum Nulltarif!!!

2. Arbeits- und Berufsunfähigkeit des Hauptverdieners:

Auch dieses Risiko lässt sich durch eine entsprechende Versicherung (z.B. auch innerhalb einer Risikolebensversicherung) ausschließen.

3. Zinsänderungsrisiko nach Ablauf der Zinsbindung

Die Vernachlässigung dieses Risikos kann eine Baufinanzierung nach zehn Jahren unbezahlbar machen. Daher ist es wichtig sich vor der Kaufentscheidung auch hierüber Gedanken zu machen. Das Zinsrisiko kann zum Beispiel durch einen zusätzlichen Bausparvertrag minimiert, evtl. sogar gänzlich ausgeschlossen werden. Stichwort: Zinssicherungsprogramm.

4. Neubau-Vorhaben - Insolvenz des Bauträgers:

Oft ist es schon vorgekommen, dass während der Bauphase eine Baufirma Konkurs anmelden musste. Wer stellt dann den begonnenen Bau zu gleichen Konditionen fertig? Wer sichert Ihre Ansprüche aus mangelhafter Bauausführung? Hier ist es wichtig vor Kaufvertragsabschluss zu klären, ob der Bauträger eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft zur Verfügung stellt.



5. Neubau-Vorhaben – Bauherren-Absicherung:

Als Bauherr sind Sie für Ihre Baustelle selbst verantwortlich. Deswegen sollten Sie auf eine Bauherrenhaftpflichtversicherung nicht verzichten.

Wenn Sie sehr viele Eigenleistungen erbringen, sollten Sie auch an eine Bauherrenunfallversicherung denken!!!



Wieviel Eigenkapital ist erforderlich?

Damit wir Ihre Baufinanzierung darstellen können, ist es grundsätzlich erforderlich, dass Sie 10% der Gesamtkosten als Eigenkapital haben (diese Summe kann auch durch Eigenleistungen erbracht werden).

Alternativ bieten wir auch Vollfinanzierungen an, wenn Sie Ihr Eigenkapital nicht mit in die Finanzierung einbinden möchten oder anderweitig angelegt haben. Eine Vollfinanzierung bieten viele Banken mit geringen Zinsaufschlägen an.

Konditionsaufschläge bei niedrigerem Eigenkapital-Anteil

Die Höhe Ihres Darlehens im Verhältnis zu den Gesamtkosten ist auch zinsbestimmend. Das bedeutet, je mehr im Verhältnis zum Kaufpreis finanziert werden muss, umso höher ist auch der Zinssatz.

Beispiele:

Beleihung bis 54%	kein Zinsaufschlag
Beleihung bis 80%	ca. 0,15% Zinsaufschlag auf die Standardkondition
Beleihung bis 90%	ca. 0,30% Zinsaufschlag auf die Standardkondition
Beleihung bis 100%	ca. 0,50% Zinsaufschlag auf die Standardkondition



Staatliche Förderungen für Ihre Baufinanzierung

Der Staat unterstützt den eigengenutzten Eigentumserwerb noch mit fest kalkulierbaren Förderbeträgen.

Folgende Förderungen sind möglich:

Wohnungsbauprämie:

Ist Ihre Hypothekenfinanzierung mit einem Bausparvertrag als Tilgungsersatz unterlegt, können Sie Wohnungsbauprämie erhalten. Wohnungsbauprämie bekommt wer:

- ⊞ Sparbeiträge in einen Bausparvertrag zahlt,
- ⊞ unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist,
- ⊞ die Einkommensgrenzen einhält (zu versteuerndes Jahreseinkommen: 25.564 EUR Ledige / 51.129 EUR Verheiratete)
- ⊞ Max. Höhe der Prämie: 8,8% auf max. 512 EUR Sparbeiträge = 45,06 EUR je Ehepartner (= 90,11 EUR jährlich für ein Ehepaar)

Arbeitnehmersparzulage:

Genau wie die Wohnungsbauprämie ist hierfür ein Bausparvertrag erforderlich. Sie wird gezahlt auf die Vermögenswirksamen Leistungen. VL sind Zahlungen des Arbeitgebers zur Bildung von Vermögen der Arbeitnehmer. Die Beträge werden in der Regel ganz oder teilweise zusätzlich zum Gehalt gezahlt. Ca. 30% der Bundesbürger machen davon zurzeit keinen Gebrauch!!!

- ⊞ Alle Arbeitnehmer in einem aktiven Arbeitsverhältnis
- ⊞ Die Zahlungen müssen direkt vom Arbeitgeber auf das Bausparkonto erfolgen
- ⊞ Die Einkommensgrenzen müssen eingehalten werden (zu versteuerndes Jahreseinkommen: 17.895 EUR Ledige / 35.790 EUR Verheiratete)
- ⊞ Max. Höhe der Prämie: 9% auf max. 470 EUR VL = 42,30 EUR
- ⊞ Je Ehepartner (= 84,60 EUR jährlich für ein Ehepaar)



Förderungen des Bundes und der Länder:

Förderprogramme können Ihren monatlichen Aufwand für die Finanzierung erheblich vermindern. Diese Programme sind oft an Einkommensgrenzen und andere Voraussetzungen gebunden. Ob Ihnen dort Mittel zur Verfügung gestellt werden können, prüfen wir für Sie.

Die Beantragung von KfW-Förderdarlehen übernehmen wir für Sie im Rahmen der Gesamtfinanzierung.

Eigenheimzulage:

Für Immobilienerwerb nach dem 31.12.2005 gibt es keine Eigenheimzulage mehr.



Welche Tilgungsvarianten gibt es?

Hypothek mit direkter Tilgung

Die Zinsbelastung innerhalb des Monatsbeitrages wird geringer, die Tilgungsleistung steigt, durch die laufenden Zahlungen direkt ins Darlehen.

- ⌘ Kontinuierliche Tilgung zum Beispiel mit 1% des Ursprungsbetrages.
- ⌘ Zinsen werden stets nur auf das Restdarlehen berechnet.
- ⌘ Die Tilgungssätze sind meist frei wählbar und nur durch Ihre Belastungsgrenze beschränkt.
- ⌘ Geringe Flexibilität, da oft keine Sondertilgungen möglich sind, oder mit einem erhöhten Zinssatz erkaufte werden müssen.
- ⌘ Höheres Zinsänderungsrisiko (nach Ablauf der vereinbarten Zinsfestschreibung sind ca. 12 bis 13% getilgt). Der Restbetrag ist dann zu aktuellen Konditionen zu verlängern.
- ⌘ Das Tilgungsdarlehen (Tilgungshypothek) wird auch Annuitätendarlehen genannt. Sie zahlen 10 Jahre lang immer den gleichen monatlichen Betrag. Innerhalb dieses Betrages werden die Zinsen geringer und der Tilgungsanteil steigt.
- ⌘ Laufzeit ca. 33 Jahre bei 1% Tilgung (s. auch Tilgungstabelle)

Festdarlehen

Festdarlehen zeichnen sich dadurch aus, dass innerhalb der vereinbarten Zinsfestschreibung keine Tilgung erfolgt, sondern erst danach, entweder durch einen Bausparvertrag, eine Lebensversicherung oder einen Fonds.



Hypothek mit einem Bausparvertrag

- ⌘ Staatliche Förderungen wie Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage sind möglich.
- ⌘ Vermögenswirksame Leistungen können eingebunden werden und verringern so den Finanzierungsaufwand.
- ⌘ Hohe Flexibilität durch die Möglichkeit, jederzeit Sonderzahlungen auf das Bausparkonto zu leisten.
- ⌘ Geringeres Zinsänderungsrisiko nach Ablauf der ersten 10 Jahre.
- ⌘ Nach Ablauf der vereinbarten Zinsfestschreibung, Direkttilgung durch zuteilungsfähige Teilbausparsumme.
- ⌘ Kalkulierbare, feste Tilgungsraten und feste Zinssätze nach Zuteilung.
- ⌘ Abschlussgebühr 1 bis 1,6% je nach Bausparkasse.
- ⌘ Zinsen werden 10 Jahre lang auf den ursprünglichen Hypothekenbetrag gezahlt. Dafür gibt es auf das angesparte Bausparguthaben in der Regel 1 bis 2% Guthabenzinsen.
- ⌘ Laufzeit ca. 26 Jahre

Hypothek mit einer Lebensversicherung

- ⌘ Ein Teil des Darlehens ist für den Todesfall bereits mit Versicherungsschutz abgesichert. Allerdings nicht 100% des Darlehens.
- ⌘ Zinsen werden 10 Jahre lang auf den ursprünglichen Hypothekenbetrag gezahlt.

Hypothek mit einem Fonds

Vorsicht! Diese Tilgungsvariante ist mit zum Teil erheblichen Kursrisiken verbunden. Stehen die Kurse zum Zeitpunkt der Ablösung niedrig, reicht der Fonds nicht aus, um eine Ablösung der Hypothek im geplanten Maße vorzunehmen!

Wenn Sie sich für diese Art der Finanzierung entscheiden, sollten Sie maximal 30% Ihres Finanzierungsbedarfes hierüber abdecken.

- ⌘ Zinsen werden 10 Jahre lang auf den ursprünglichen Hypothekenbetrag gezahlt.
- ⌘ Die Tilgung erfolgt nach Ablauf der vereinbarten Zinsfestschreibung durch den im Fonds angesparten Betrag.
- ⌘ Laufzeit ist abhängig von den Kursentwicklungen an den Börsenmärkten



Besonderheiten

Bereitstellungszinsen

Bei Kauf einer Gebrauchtimmoblie werden Bereitstellungszinsen in der Regel ab dem 3. oder 4. Monatsersten nach Darlehnszusage berechnet. Bei einem Neubauvorhaben oft erst ab dem 6. Monatsersten. Einige Banken nehmen Bereitstellungs zinsen erst ab dem 12. Monat.

Die Bereitstellungs zinsen werden in Höhe von 3% p.a. (0,25% pro Monat) auf das noch nicht ausgezahlte Darlehen berechnet.

Es kann sich jedoch lohnen die Bereitstellungs zinsen für ein oder zwei Monate mit einzukalkulieren und dafür 10 Jahre lang einen niedrigeren Zinssatz zu haben, statt zu warten und ggf. durch Zinssteigerungen einen höheren Zinssatz zu erhalten.

Welche Gebühren fallen ggf. an?

Je nach gewähltem Kreditinstitut und Finanzierungsart können folgende Kosten entstehen:

Abschlussgebühr Bausparkonto:	ca. 1% der Bausparsumme
Schätzgebühr:	ca. 0,3% der Darlehnssumme
Kontoführungsgebühr:	ab 1,00 € monatlich



Zinssätze? Konditionswahl?

Je höher der Zinssatz ist, desto kürzer sollten Sie die Zinsfestschreibung wählen, weil Sie dann in der Zukunft eher die Chance auf einen niedrigeren Zinssatz haben.

Je niedriger der Zinssatz ist, desto länger sollten Sie die Zinsfestschreibung wählen und sich so lange wie möglich vor einem evtl. steigenden Zinssatz schützen.

Aus den unterschiedlichsten Gründen, kalkuliert jede Bank für sich, welchen Zinssatz sie nehmen muss, um neben den Refinanzierungskosten noch einen Gewinn zu erwirtschaften. Sie muss sich dabei natürlich am aktuellen Marktiveau orientieren um wettbewerbsfähig zu sein.

Am günstigsten sind Internet-Angebote, die teilweise um bis zu 0,5% unter dem aktuellen Zinssatz der regionalen Banken liegen. In der Regel müssen Sie bei diesen Angeboten jedoch auf jeglichen Service verzichten.

Sie stellen Ihren Darlehensantrag selbst im Internet und müssen alle Unterlagen dafür selber zusammen suchen. Für die Abwicklung steht Ihnen häufig kein Ansprechpartner zur Verfügung. Darüber hinaus sind diese Angebote häufig an zusätzliche Bedingungen geknüpft wie z.B. nur bis zu 60% des Beleihungswertes zu finanzieren etc.

Mit Baufiservice24 erhalten Sie qualifizierte Beratung und bekommen Ihre Finanzierung trotzdem zu günstigsten Internetkonditionen! Nutzen Sie daher unser Know-how und senden Sie uns noch heute Ihre Finanzierungsanfrage ganz einfach über unsere Homepage: www.baufiservice24.de !!!



Welche Darlehnslaufzeit erwartet Sie?

Welche Laufzeit Sie für Ihr Darlehen wählen hängt in erster Linie davon ab, wie hoch Sie mit dem monatlichen Tilgungs-Aufwand gehen können oder möchten.

Sie können in etwa folgende Laufzeiten annehmen – bei einem Finanzierungsbeitrag von 100.000 EUR und einem Zinssatz von 4,50% fest für 10 Jahre:

Tilgung	Laufzeit	Ratenhöhe
1%	Ca. 38 Jahre	458,33 EUR
2%	Ca. 26 Jahre	541,67 EUR
3%	Ca. 20 Jahre	625,00 EUR
4%	Ca. 16 Jahre	708,33 EUR
5%	Ca. 14 Jahre	791,67 EUR
6%	Ca. 12 Jahre	875,00 EUR
7%	Ca. 11 Jahre	958,33 EUR
8%	Ca. 10 Jahre	1.041,67 EUR
9%	Ca. 9 Jahre	1.125,00 EUR
10%	Ca. 8 Jahre	1.208,33 EUR



Welche Unterlagen benötigen Sie?

Kategorie	Unterlage	Zu erhalten bei	Erledigt
Bautechnische Unterlagen	Bauzeichnungen	Architekt	
	Baubeschreibung	Architekt	
	Baugenehmigung		
	Berechnung umbauter Raum	Architekt	
	Wohnflächenberechnung	Architekt	
	Gesamtkostenaufstellung	Architekt	
	2 Bilder vom Haus		
	Lageplan	Gemeinde	
	Grundbuchauszug	Grundbuchamt	
	Kaufvertrag	Notar	
	Teilungserklärung	Verkäufer / Verwalter	
	Nachweis Gebäudeversicherung	Versicherungsgesellschaft	
	Einkommensnachweise privat	Die letzten 3 Gehaltsabrechnungen	
Gehaltsabrechnung Dezember Vorjahr			
Letzter Einkommensteuerbescheid			
Einkommensnachweise geschäftlich	Einnahmen-Überschuß-Rechnung	Steuerberater	
	Bilanzen	Steuerberater	
	Betriebswirtschaftl. Auswertung	Steuerberater	
Weitere Unterlagen	Nachweis Eigenkapital	Kontoauszüge	
	Aufstellung der Eigenleistung	Architekt Helferliste	
	Letzter Kontoauszug Bausparvertrag	Bausparkasse	
	Lebensversicherungspolice	Versicherung	
	Kopie Personalausweis		



Unsere Philosophie

Noch ein paar wenige Worte zu Baufiservice24 und unserer Beratungs-Philosophie...

In den letzten Jahren haben sich die Möglichkeiten der Baufinanzierung über das Internet vervielfältigt. Die Menge unterschiedlicher Anbieter macht es für den Darlehnsnehmer schwierig einen Gesamtüberblick zu erhalten.

Darauf hat sich Baufiservice24 spezialisiert. Wir suchen für Sie das günstigste Angebot aus dem umfangreichen Markt heraus. Trotzdem brauchen Sie bei uns nicht auf persönliche Beratung und Service zu verzichten.

Für uns stehen Sie als Person im Vordergrund und es ist uns wichtig, dass Sie sich mit Ihrer Baufinanzierung wohl fühlen. Nur deshalb können wir heute den Großteil unserer Baufinanzierungen durch Empfehlungsgeschäft unserer zufriedenen Kunden darstellen.

Vielleicht wurden wir ja auch Ihnen empfohlen?!

Wir haben uns bemüht den komplexen Sachverhalt der Baufinanzierung hier einfach und nachvollziehbar für Sie darzustellen. Sollten bei Ihnen Fragen aufgetreten sein, kontaktieren Sie uns doch ganz einfach. Sie erreichen uns auf den unten genannten Wegen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf, Ihre Online-Anfrage oder Ihre Email und beraten Sie gern!

Viele Grüße

*Ihr Spezialistenteam von **Baufiservice24***

Unser Motto lautet: Sicherheit schaffen!!!

Baufiservice24.de

Tel.: 04 51 / 39 68 91 23

Tel.: 01 72 / 4 52 61 58

Stettiner Str. 3

23611 Sereetz

Email: redaktion@baufiservice24.de

Homepage: www.baufiservice24.de



Empfehlungen

... denn Menschen, mit denen man gute Erfahrungen gemacht hat und mit deren Unterstützung man sehr zufrieden gewesen ist, empfiehlt man gerne weiter...!

Vielleicht kennen Sie ja auch Menschen in Ihrem Umfeld, die sich mit der Anschaffung einer eigenen Immobilie beschäftigen und denen wir mit einer maßgeschneiderten Baufinanzierung helfen können, diesen Traum zu verwirklichen.

... dann empfehlen Sie uns doch einfach Ihren Freunden und Bekannten weiter...

Bitte beachten Sie dazu die Empfehlungsmöglichkeit auf unserer Webseite und sichern Sie sich so Ihre Empfehlungsprämie:

<http://www.baufiservice24.de/direkt/empfehlungen.shtml>

Hier können Sie uns Ihre Empfehlung direkt auf der Homepage eintragen und sich Ihre Empfehlungsprämie sichern!



Tip: Keine Grunderwerbsteuer auf Zubehör

Nach §1 Abs. 1 Satz 1 GrEStG (Grunderwerbsteuergesetz) unterliegt der Erwerb inländischer Grundstücke der Grunderwerbsteuer von zur Zeit 3,5% (es kann Abweichungen in den einzelnen Bundesländern geben).

Ein Grundstückskäufer, der ein Gebäude mit dem entsprechenden Zubehör erwirbt, spart also 3,5% Grunderwerbsteuer, wenn das Zubehör im Notarvertrag als Zubehör mit einem Preis „X“ gesondert ausgewiesen ist.

Dazu zählen z.B.: eine Markise, Möbel, Lampen, Gartengeräte, Teppiche, Gardinen und Heizöl.

Siehe hierzu ein rechtskräftiges Urteil des Finanzgerichts Köln vom 20.08.2003 (5 K 3894/01).



Tip: Makler sorgfältig auswählen

Für die Suche nach dem richtigen Makler hier einige wertvolle Tips:

- ⊞ Nehmen Sie sich die Zeit einen Makler in einem Büro aufzusuchen. Sie werden schnell erkennen, ob er professionell arbeitet oder seine Geschäfte nur nebenbei erledigt.
- ⊞ Ist der Makler bereit sich für Ihr Anliegen Zeit zu nehmen oder speist er Sie mit einigen Adressen ab, ohne mit Ihnen über Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse sowie Ihre wirtschaftliche Situation zu sprechen? Erleben Sie ihn als Berater oder ausschließlich als Verkäufer? Bedenken Sie: Ein Immobiliengeschäft hat für Sie existenzielle Bedeutung und läßt sich nicht „mit links“ erledigen.
- ⊞ Scheuen Sie sich nicht nach Referenzen zu fragen.
- ⊞ Fragen Sie den Makler nach seiner Ausbildung und regelmäßigen Weiterbildung. Wer sich nicht weiterbildet, wird Sie kaum fundiert beraten können. Die großen Maklerverbände überprüfen übrigens die Fachkunde aller Mitglieder.
- ⊞ Erkundigen Sie sich genau nach der Palette des Leistungsangebots. Von einem unprofessionellen Nebenerwerbsmakler können Sie ein paar Adressen, jedoch kaum Beratung erwarten. Fragen Sie auch, zu welchen Spezialfragen er andere Fachleute hinzuzieht. Denn wer behauptet, alles zu können, kann in der Regel nicht viel.
- ⊞ Makler, die einem Berufsverband wie RDM oder VDM angehören, werden regelmäßig über Veränderungen der Rahmenbedingungen informiert. Zudem kann sich der Verband bei möglichen Schwierigkeiten einschalten.
- ⊞ Beim Kauf einer Immobilie: Lassen Sie sich die realistische Einschätzung des Maklers für die Suche und den Erwerb Ihrer Traumimmobilie erläutern und begründen. Wenn er Ihnen pauschal eine schnelle, völlig problemlose Erfüllung Ihrer Wünsche in Aussicht stellt, ist Vorsicht geboten.
- ⊞ Beim Verkauf einer Immobilie: Lassen Sie sich genau beschreiben, wie der Makler vorgehen wird und welche Verkaufsaktivitäten er im Detail plant. Seien Sie vorsichtig, wenn er behauptet, er habe den richtigen Käufer schon in der Kartei und der Verkauf sei nur noch Formsache. Ein guter Makler gibt Ihnen ein genaues Bild der Marktlage.
- ⊞ Fragen Sie den Makler nach seiner Berufshaftpflichtversicherung. Gerade qualifizierte Makler wissen, dass niemand fehlerfrei ist. Sie sichern daher sich und damit ihre Kunden vor möglichen Schäden ab.

Die bessere Finanzierung zu günstigeren Konditionen

- ⌘ Ein kompetenter und seriöser Immobilienmakler ist in erster Linie Berater. Er wird Ihnen niemals vorgaukeln, Ihr Kauf- oder Verkaufswunsch sei schnell und einfach zu erfüllen. Er wird prüfen, wo Probleme bestehen und wird Ihnen bei deren Lösung helfen. Auf keinen Fall wird er Sie in ein finanzielles Abenteuer treiben

Die bessere Finanzierung
zu günstigeren Konditionen



Unser Service für Sie:

Besuchen Sie uns regelmäßig im Internet unter: www.baufiservice24.de

Denn hier halten wir weitere kostenfreie Informationen, nützliche Tips und Checklisten für Sie bereit – zum Beispiel:

- ⌘ Tagesaktuelle Konditionen
- ⌘ Checkliste für Besichtigung von Gebrauchtimmobilien
- ⌘ Haushaltsplan - für Ihre genaue finanzielle Planung
- ⌘ Vordrucke für die Berechnung von Wohnflächen
- ⌘ Viele nützliche Tips für Finanzierer
- ⌘ Unseren kostenfreien Zinswecker – damit Sie den wichtigen Termin für Ihre Anschlussfinanzierung nicht verpassen.

Die bessere Finanzierung
zu günstigeren Konditionen



Raum für Ihre Notizen: