

Schneller ans Ziel Ihrer Immobilienwünsche – mit der Direkt-Baufinanzierung der DiBa!

Mit der DiBa haben Sie eine Bank an Ihrer Seite, die Sie persönlich berät, Ihre Immobilienwünsche kalkuliert, Ihre Finanzierung prüft und auf Wunsch schnell auszahlt!

- Gesamtfinanzierung bis zu 100 %
- Keine Darlehensnebenkosten
- Flexible Rückzahlungsvereinbarungen
- 6 Monate lang keine Bereitstellungszinsen
- Sondertilgungen von bis zu 5 % p. a. möglich
- Finanzierungszusage innerhalb weniger Tage

Jetzt 200 Euro
Begrüßungsgeschenk!

Persönliche Beratung!

Montags bis freitags von 8 bis 22 Uhr.

Tel.: 0180 2 / 22 94 44

(0,06 Euro/Anruf aus dem deutschen Festnetz)

www.diba.de/baufinanzierung

DiBa
Allgemeine Deutsche DirektBank AG

BAUFINANZIERUNG **WIE SIE DAS ZINSTIEF NUTZEN**

- Budget solide planen
- Optimale Konditionen sichern
- Kredit richtig umschulden

Sichern Sie sich die Top-Konditionen der DiBa!



Direkt-Baufinanzierung!

Jetzt Zinsen
sparen!

- Gesamtfinanzierung bis zu 100 %
- Keine Darlehensnebenkosten
- Keine Bereitstellungszinsen bis zu 6 Monaten

Sichern Sie sich Top-Konditionen!

Montags bis freitags von 8 bis 22 Uhr.

Tel.: 0180 2 / 22 94 44

(0,06 Euro/Anruf aus dem deutschen Festnetz)

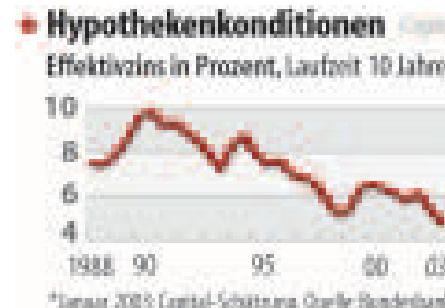
www.diba.de/baufinanzierung

DiBa
Allgemeine Deutsche DirektBank AG

OPTIMALE HAUS-FINANZIERUNG

Begleiten Sie vier Musterfamilien auf ihrem Weg ins eigene Haus, bei der Finanzierung eines Renditeobjekts und bei der Wahl des Anschlusskredits. Dieses Capital-Extra hilft Ihnen, die optimalen Finanzierungsbausteine und den günstigsten Geldgeber zu finden. Sie erfahren zudem, wie Sie den Darlehensvertrag am besten aushandeln, verlängern oder vorzeitig umschulden.

Heike Braun, Karl-Heinz Seyfried



BUDGET EIGENHEIM

4

Ein Kassensturz zeigt den angemessenen Kreditrahmen.

BUDGET MIETIMMOBILIE

8

Steuervorteile bessern die Renditerechnung auf.

ZINSPOKER EIGENHEIM

10

So setzen Kreditkunden ihre Interessen durch.

ZINSPOKER MIETIMMOBILIE

14

Mit Finanzierungstricks den Staat an den Kosten beteiligen.

ANSCHLUSS-KREDIT

16

Gute Chancen, einen günstigeren Finanzier zu finden.

KREDIT UMSCHULDEN

19

Rechtzeitig niedrige Zinsen sichern, mit Computeraktion.

Impressum

Redaktion Capital,
Eupener Straße 70; 50933 Köln
Tel. (0221) 490800; Fax (0221) 4908285
E-Mail: capital@capital.de

Redaktion: Ressort Private Finanzen
(private.finanzen@capital.de):
Heike Braun, Karl-Heinz Seyfried

Traumhaus.

Damit ihre beiden Kinder mehr Platz zum Spielen haben, wollen Sabine und Max Meier ein Haus kaufen.



KASSENSTURZ

Die erste Frage auf dem Weg zum neuen Domizil:
Wie viel darf es kosten?

Ersparnisse. Über die Jahre hat die Musterfamilie Meier einiges ange- spart. Um das nötige Eigenkapital für den Hauskauf zusammenzubekommen, werden zunächst die Bundesanleihen abgestoßen. Denn die bringen weniger Zinsen, als Hypotheken kosten. Ihre Aktienfonds prüfen die Meiers kritisch, die Hälfte wird verkauft. Das Festgeld könnte bis auf eine Notreserve von etwa drei Nettomo-

natsgehältern ebenfalls dem Immobilienerwerb dienen.

Wertgegenstände. Trennen will sich die Familie auch von einigen ererbten Antiquitäten, die ihr weniger bedeuten, als sie am Markt wert sind.

Schenkungen. Die Eltern von Max Meier würden ihm für den Immobilienkauf 50 000 Euro geben. Schenkungsteuer wird nicht fällig: Alle zehn Jahre dürfen Eltern

Foto: Zefa

ihren Kindern steuerfrei bis zu 205 000 Euro vermachen – und für den Immobilienverkauf sogar oft das Doppelte. Dann muss der Schenkungsvertrag das Objekt samt Adresse nennen, für dessen Kauf das Geld bestimmt ist. Immobilien werden nämlich bei Schenkungen mit dem niedrigen Ertragswert erfasst.

Der Bruder von Sabine Meier will den Hauskäufern 30 000 Euro leihen. Die Zinsen schenkt er ihnen. Dies akzeptiert sogar das Finanzamt: In jeweils zehn Jahren sind Geschenke unter Geschwistern und Verschwägerten je bis zu 10 300 Euro steuerfrei. Den Freibetrag nutzt die Familie auch später, wenn die Hausbesitzer nicht nur das geliehene Kapital zurückgeben, sondern auch ein Geschenk beifügen.

Überschuss. Um zu ermitteln, wie viel Geld sie für Kreditraten aufbringen können, führen Meiers seit einigen Monaten ein Haushaltsbuch. Bei ihrer Kalkulation denken sie auch an die Situation nach dem Hauskauf. So rechnen sie mit höheren Nebenkosten als in der heutigen Wohnung, weil sie sich künftig rund ein Drittel mehr Wohnfläche gönnen wollen. Max Meier will sich vom Verkäufer dessen Belege für die Nebenkosten der letzten Jahre zeigen lassen. Denn

WAS ÜBRIG BLEIBT

Wer über seine Finanzen Buch führt, kann solide planen. Hier die wichtigen Posten. Die Differenz zwischen Plus und Minus steht für die Kreditraten zur Verfügung. Banken werden skeptisch, wenn Singles weniger als 650 Euro Ausgaben melden (ohne Wohnkosten), Paare weniger als 850 Euro. Je Kind kommen 250 Euro hinzu.

PLUS

- + Arbeitseinkommen netto
- + Kapitalerträge, soweit sie nach dem Hauskauf weiter fließen
- + Kindergeld
- + Eigenheimzulage
- + Baukindergeld
- + Bisherige Miete

MINUS

- Täglicher Bedarf
- Sonstige Haushaltsausgaben
- Wohnnebenkosten (Heizen, Rücklagen für Instandhaltung etc.)
- Kleidung
- Mobilität (Auto, Busse, Bahnen)
- Hobbys, Kultur, Urlaub
- Telefon, Internet, TV-Gebühren
- Versicherung, je Monat gerechnet
- Sonstige Pflichten (Autokredit, Sparverträge etc.)

— WAS BANKEN VERLANGEN —

So viel Baugeld gibt es für je 100 Euro* pro Monat bei einem Zins von ...

4,5 %	5,0 %	5,5 %	6,0 %
20 000	18 462	17 143	16 000

* Mit laufender Tilgung, anfänglich 1,5 Prozent der Schuld.

Beispiel: Wer pro Monat 1500 Euro aufbringen kann und fünf Prozent Zins zahlen muss, erhält 15 mal 18 462 Euro Kredit – insgesamt also knapp 280 000 Euro.

bei ersten Gesprächen mit Hauseignern hat er erlebt, dass kaum einer die Kosten für Ver- und Entsorgung genau beziffern konnte.

Versicherungen. Mehr als bisher setzt Herr Meier auch für Versicherungen ein. Er will seine private Berufsunfähigkeitspolice aufstocken, um auch bei Invalidität die Kredite bedienen zu können. Eine zusätzliche Risikolebensversicherung soll sicherstellen, dass die Familie das Haus halten kann, falls ihm etwas zustoßen sollte.

Eigenheimzulage. Zu ihren Einnahmen dürfen die Meiers auch die Eigenheimzulage rechnen: in den ersten acht Jahren ab Einzug je 1000 Euro plus pro Kind weitere 800 Euro. Aber der Bundesrat

dürfte die Kürzung so nicht billigen, die nach dem Willen der Regierung ab Januar 2003 gelten soll. Wer zuvor ein Haus kaufte oder den Bauantrag stellte, wird ohnehin nach den bisherigen Vorgaben gefördert. Danach erhält jeder, der sein Gebrauchthaus bezieht, acht Jahre lang je 1278 Euro, Bauherren spendiert der Staat sogar 2556 Euro. Je Kind kommen 767 Euro Baukindergeld hinzu.

Fördergrenzen. Ob alte oder neue Regelung: Stets darf jeder Bürger nur einmal im Leben Eigenheimförderung kassieren. Das betrifft die Meiers ebenso wenig wie die geplante Einkommensgrenze: Die Summe der positiven Einkünfte des Antragstellers darf im Jahr des Erwerbs und im Vorjahr zusammen 70 000 Euro nicht übersteigen (Ehepaare 140 000 Euro); pro Kind erhöht sich der Betrag um 20 000 Euro. Bisher zählt der Gesamtbetrag der Einkünfte – bis 81 807 (163 614) Euro plus 30 678 Euro je Kind sind förderfähig.

Um unter der neuen Einkommensgrenze zu bleiben, mussten die Meiers nicht einmal Tricks nutzen – etwa einen Bonus vom Chef in künftige Jahre verlagern lassen. Falls sie später mehr verdienen sollten, fließt die Zulage weiter.

Steuerlast. Zinsen bringen Eigenheimern keinen Nachlass beim

Foto: Zefa



Freiraum. Im Garten finden alle Familienangehörigen Platz zur Erholung.

Finanzamt. Nur bei einem denkmalgeschützten Haus dürfen sie Erhaltungsaufwand absetzen – zehn Jahre lang je zehn Prozent.

Kaufbudget. Überschlägig kalkulieren Meiers nun anhand ihrer Monatsrechnung, wie viel Kredit sie sich leisten können. Wenn sie addieren, was sie selbst und im Famili-

lienverbund an Eigenkapital aufbringen, ergibt sich ihr Kaufbudget. Davon stehen für das Haus etwa 90 Prozent bereit, der Rest bleibt für Nebenkosten (siehe unten „Wer beim Hauskauf auch kassiert“).

Im Finanzplan wären zudem etwaige Reparaturen und Umbauten zu berücksichtigen, die vor dem Einzug anfallen. Meiers haben mit einem Architekten verabredet, dass er für sie Häuser, die in die engste Wahl kommen, auf Bauschäden überprüft. Er berechnet dafür den bei Gutachtern üblichen Stundensatz von 60 Euro plus Anfahrt. So gewinnen die Kaufanwärter die für ihre Entscheidung notwendige Sicherheit.

So bald als möglich wollen Meiers nun bei Banken ermitteln, wie viel Kredit sie tatsächlich bekommen – und wo es das Baugeld besonders günstig gibt.

WER BEIM HAUSKAUF AUCH KASSIERT

- **Makler:** Je nach Bundesland meist 3,48 Prozent bis 6,96 Prozent. Einige Vermittler nennen Inklusivpreise, manchmal übernimmt der Verkäufer zumindest einen Teil der Kosten.
- **Notar:** Je nach Art der Abwicklung gesetzlich fixiert rund 1,5 Prozent des Kaufpreises, dazu etwa 0,4 Prozent der Darlehenssumme.
- **Grundbuchamt:** Etwa 0,6 Prozent des Kaufpreises für Eigentumsumschreibung, rund 0,3 Prozent der Kreditsumme für deren Eintrag.
- **Grunderwerbsteuer:** Bundesweit 3,5 Prozent des Kaufpreises.
- **Sachverständiger:** Verlangt die Bank eine Wertgutachten, sind dafür bis 0,5 Prozent des ermittelten Werts fällig.

Altersvorsorge.

Anja Müller will mit ihrem Ehemann Fritz ein Renditeobjekt kaufen, um sich ein Zusatzeinkommen zu sichern.



STEUERTURBO

Investoren können mit tatkräftiger Hilfe des Finanzamts rechnen – anders als die Erwerber eines Eigenheims.

Grundlage. Der Steuerberater gab den Denkanstoß. Er riet Anja und Fritz Müller zum Kauf einer Mietimmobilie. Ihr Ziel: mit Steuervorteilen fürs Alter vorsorgen. Zunächst machten Müllers Kassensturz, nicht anders als im Kapitel „Budget Eigenheim“ beschrieben. Doch während Selbstnutzer weder Zinsen noch Reparaturkosten absetzen können, zeigt sich das Finanzamt bei Vermietern kulant: Steuerpflichtig ist der Mietertrag

nach Abzug von Erhaltungsaufwand, Kreditkosten sowie der pauschalen Abschreibung für Abnutzung (AfA). Die beträgt – falls sich Rot-Grün durchsetzt – rückwirkend ab Januar 2003 für alle Gebrauchthäuser zwei Prozent des Gebäudewerts (bisher bei vor 1925 erstellten Häusern 2,5 Prozent). Bei Neubauten waren in den ersten acht Jahren je fünf Prozent abzusetzen, nach den Regierungsplänen nur noch drei Prozent.

Foto: Zefa

■ Steuervorteil. Da die Müllers den Kauf weitgehend mit Darlehen finanzieren wollen und zudem Modernisierungsarbeiten einplanen, entsteht ein beachtlicher Verlust. Der mindert die Steuern, welche die Müllers für ihre Einkünfte aus Arbeit und Vermögen zahlen müssen. Fazit: Der Wert der Immobilie steigt durch die Baumaßnahmen – und das Finanzamt trägt einen Teil der Kosten. Da können es die Müllers verschmerzen, dass der Staat – anders als beim Eigenheim – für Mietobjekte keine Zulagen zahlt.

■ Drei-Jahres-Regel. In den ersten 36 Monaten aber werden sich Müllers mit dem Renovieren zurückhalten. Denn wer dafür in dieser Zeit insgesamt mehr als 15 Prozent des Kaufpreises der Immobilie aufwendet, darf die Kosten nur mit dem Gebäude über Jahrzehnte absetzen, statt sofort. Diese Regel hat der Bundesfinanzhof zwar Ende 2002 gekippt, doch die Regierung will sie per Gesetz durchsetzen. Herstellungsaufwand – das sind Kosten für etwas ganz Neues, etwa Anbauten – wird ohnehin schon stets mit dem Haus abgeschrieben.

■ Optimierung. Allerdings enthält das geplante Gesetz auch einen Vorteil für die Müllers: Erhaltungsaufwand, der nach Ablauf der Drei-Jahres-Frist anfällt, müssen sie nicht sofort in voller Höhe

absetzen. Sie können ihn auch gleichmäßig auf bis zu fünf Jahre verteilen. So sparen Normalverdienner letztlich mehr Steuern.

■ Liebhaberei. Bei allem Streben, Steuern zu sparen: Der Finanzplan muss Gewinne erwarten lassen – und sei es nach Jahrzehnten. Fehlt diese Aussicht, stuft das Finanzamt die Investition als Liebhaberei ein und streicht die Steuervorteile.

WANN VERZICHT LOHNT

Wer Wohnraum günstig überlässt, kann mit dem Verständnis des Finanzamts rechnen.

► ABGABE UNTER MARKTPREIS

Verlangt ein Vermieter weniger als üblich, kann er gleichwohl alle Kosten und die AfA absetzen. Bedingung: Er kassiert mindestens 50 Prozent der Marktmiete. Wer weniger nimmt, darf die Kosten nur anteilig absetzen. Die Regierung will die Grenze rückwirkend ab Januar 2003 auf 75 Prozent anheben.

► GRATISWOHNEN FÜR ANGEHÖRIGE

Ist eine Immobilie in gutem Zustand und sogar schuldenfrei, kann es lohnen, sie den Eltern oder Kindern mietfrei zu überlassen. Das Objekt gilt dann als Eigenheim, für das sich das Finanzamt nicht interessiert.

Durchblick. Sabine und Max Meier haben ihr Traumhaus gefunden. Nun reden sie mit der Bank über die Kreditkonditionen.



VERHANDLUNGSTAKTIK

Vor dem Gespräch mit ihrer Bank müssen Kunden Konkurrenzangebote einholen – insbesondere von günstigen Direktbanken.

Kreditlimit. Eine definitive Finanzierungszusage könne er nicht sofort geben, erklärt der Bankberater Sabine und Max Meier gleich zu Beginn des Gesprächs. Erst müsse ein Gutachter den nachhaltigen Wert – den Verkehrswert – ihres Objekts ermitteln, das dauere einige Tage. Vermutlich werde die Bank etwa 70 Prozent des Kaufpreises finanzieren. Da Meiers den Rest samt Kaufnebenkosten selbst

aufbringen können, ist das kein Problem. Als sie aber den Gutachter bezahlen sollen, winken sie ab. Sie hatten sich schon während ihrer Haussuche bei anderen Instituten informiert und auch die Offerten von Direktbanken im Internet studiert. Etliche würden diese Kosten übernehmen und wären auch beim Kreditlimit kulanter. Da lenkt der Berater ein. Als reine Routine stellt er die Prüfung ihres

Foto: Zefa

Budgetplans (siehe S. 4: „Kassensturz“) sowie der Einkommensnachweise dar. Dass sie sich den Kredit leisten können, hatten Meiers vorab selbst kalkuliert. Die Eigenheimzulage planen sie bewusst nicht für den Kredit ein. Sie soll als Sicherheitsreserve dienen.

■ Effektivzins. Als der Experte seine Nominalzinsen nennt, fragen Meiers nach den Effektivzinsen – die enthalten die meisten Nebenkosten. Nicht eingerechnet sind aber zum Beispiel etwaige Gutachterkosten und Kontogebühren. (Korrekte Zinsvergleiche ermöglicht ein Rechner unter www.capital.de, Rubrik „Bauen & Wohnen.“)

■ Laufzeit. Effektiv 4,4 Prozent Zinsen soll ein Kredit kosten, bei dem

dieser Preis für fünf Jahre garantiert ist. Bei zehn Jahren Zinsbindung wäre ein halber Prozentpunkt mehr fällig, bei 15 Jahren ein ganzer. Meiers wollen für zehn Jahre abschließen. Denn falls sie schon nach fünf Jahren weit höhere Zinsen zahlen müssten, könnte es für sie finanziell eng werden.

■ Bausparen. Verglichen mit solchen Zinsen sind Bausparkredite recht teuer. Zudem berechnen die Kassen oft hohe Zusatzgebühren. Meiers hatten deshalb schon darauf verzichtet, einen zuteilungsreifen Altvertrag eines Onkels zu übernehmen. Er lässt sich nun das Guthaben auszahlen. Vielleicht, weil sie das dem Berater erzählten, empfahl er gar nicht, einen neu-

WIE LANGE DER KREDIT LÄUFT

Eigenheimer können Zinsen nicht von der Steuer absetzen. Deshalb sollten sie zügig tilgen.

Für dieses Ziel sind Annuitätendarlehen ideal. Die Monatsrate bleibt konstant. Anfangs dient nur ein kleiner Teil der Tilgung. Aber mit der Schuld sinkt die Zinsbelastung – es bleibt mehr für die Rückzahlung. Das Haus ist bei gleichem Tilgungssatz schneller entschuldet, wenn der Zins hoch ist. Denn dann fällt mit jedem Euro Tilgung die Zinslast besonders stark.

► So viele Jahre dauert die Tilgung

Tilgung in Prozent	Jahreszinsen in Prozent						
	4	5	6	7	8	9	
1,0	40	36	32	30	28	26	
1,5	32	29	27	25	23	22	
2,0	27	25	23	22	20	19	
2,5	24	22	20	19	18	17	
3,0	21	20	18	17	16	15	
3,5	19	18	17	16	15	14	
4,0	17	16	15	15	14	13	
4,5	16	15	14	13	13	12	
5,0	15	14	13	13	12	11	

Auf volle Jahre gerundet.

en Bausparvertrag abzuschließen und vorzufinanzieren – auch wenn er dafür eine hohe Provision kassiert hätte.

■ **Darlehensform.** Da eine sichere Geldanlage selten mehr bringt, als Hypotheken kosten, hatten Meiers schon beschlossen, dass sie zügig tilgen wollen – mit einem Annuitätendarlehen (siehe S. 11: „Wie lange der Kredit läuft“). Da sie keinen Geldsegen erwarten, brauchen sie kein Recht auf Sondertilgung.

■ **Wettbewerb.** Nachdem die Vertragsgestaltung klar ist, wird es spannend: Bessert der Berater sein Angebot nach? Die Kunden hatten sich vorgenommen, nicht mehr zu

Endspurt. Alles muss gepackt werden für den Umzug ins Eigenheim.



zahlen, als die Topanbieter im Capital-Baugeldvergleich – Faxabruft unter (0190) 92005004 für 1,24 Euro pro Minute oder unter www.capital.de/baugeld – verlangen. Damit konfrontiert, geht der Banker zum Abteilungsleiter. Und siehe da – das neue Angebot liegt nahe am günstigsten Zins.

WAS BANKEN ÜBERZEUGT

Welche Belege Kreditnehmer dem Berater vorlegen sollten.

Ohne vollständige Unterlagen kann der beste Finanzexperte kein verlässliches Angebot erstellen.

► Einkommen

- Arbeitsvertrag
- Letzte Gehaltsabrechnung
- Steuerbescheid
- Unterlagen zu etwaigen Unterhaltsansprüchen oder -pflichten
- Belege zu sonstigen Einkünften

► Eigenkapital

- Kontoauszüge
- Depotbelege

► Immobilie

- Beschreibung des Objekts (Adresse, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr, Grundrisse)
- Fotos, die den Bauzustand innen und außen zeigen
- Ideal: ein vorliegendes Wertgutachten (auch ein älteres hilft)
- Falls vorhanden: Grundbuchauszug und Katasterplan

Foto: Zefa

Direkt-Baufinanzierung – einfach, schnell, günstig!

Jetzt Zinsen sparen!



Finanzierung zu Top-Konditionen:

Sie planen den Bau oder Kauf einer Immobilie? Da lohnt es sich ganz besonders, rechtzeitig Konditionen zu vergleichen. So sparen Sie leicht einige tausend Euro. Und mit der DiBa als Partner können Sie Ihre Pläne schnell, einfach und günstig verwirklichen.

Für eine günstige und schnelle Baufinanzierung macht Ihnen unser Baufinanzierungs-Team ein kostenloses Angebot:

- Attraktive Konditionen
- Schon ab 50.000 Euro
- Finanzierung bis 100 %

Nutzen Sie das Zinstief!

Montags bis freitags von 8 bis 22 Uhr.

Tel.: 0180 2 / 22 94 44

(0,06 Euro/Anruf aus dem deutschen Festnetz)

www.diba.de/baufinanzierung

DiBa
Allgemeine Deutsche DirektBank AG

TILGUNGSTRICK

Mit der richtigen Finanzierung senken Steuervorteile die Kreditkosten von Renditeobjekten drastisch.

Anja und Fritz Müller haben sich beraten lassen, welche speziellen Steuertricks sie nutzen können.

■ **Disagio.** Diese Zinsvorauszahlung behält die Bank anfangs vom Kredit ein. Müllers dürften sie sofort absetzen, falls sie zehn Prozent der Kreditsumme nicht übersteigt.

■ **Endfälliges Darlehen.** Während der Laufzeit wird – anders als beim Annuitätendarlehen (siehe Seite II) – nicht getilgt. Stattdessen spart

Fritz Müller eine Lebensversicherung an, deren prognostizierte Auszahlung zur Tilgung reicht. Die Erträge der Police bleiben steuerfrei, die Kreditzinsen setzt er ab. Leistungsstarke Versicherer nennt Capital unter Faxabruf (0190) 588858150 für 0,62 Euro je Minute. Aber: Der Zins lässt sich selten für die volle Finanzierungszeit binden – Müllers planen 20 Jahre. Sind für Folgedarlehen höhere Zinsen fällig, wirkt das beim endfälligen Kredit stärker als beim schon teils getilgten Annuitätendarlehen. Capital hat den Tabellenfall zehn Jahre weitergeführt bei sieben Prozent Kreditzins. Die Nettozahlungen wurden auf den Startzeitpunkt abgezinst (Barwert). Ergebnis: Beim Annuitätendarlehen sind 84 957 Euro zu zahlen, beim endfälligen nur 80 907 Euro.

WIE DER STAAT DIE ZINSLAST MITTRÄGT

Bei endfälligen Darlehen (**Kredit A**) bleiben die Steuervorteile konstant hoch, bei Annuitätendarlehen (**Kredit B**) sinken sie Jahr für Jahr. Die Tabelle zeigt die Lage im ersten und zehnten Jahr.

Zahlung	Erstes Jahr		10. Jahr	
	Kredit A	Kredit B	Kredit A	Kredit B
Bankzinsen	4889	4818	4889	3064
Tilgung	–	3182	–	4936
Risikolebensvers. ¹	–	93	–	129
Kapitallebenvers. ²	3249	–	3249	–
Bruttozahlung	8138	8093	8138	8129
davon absetzbar	4889	4818	4889	3064
Steuervorteil ³	2200	2168	2200	1379
Nettobelastung	5938	5925	5938	6750

In Euro. Prämien für einen 40-Jährigen, Laufzeit 20 Jahre. 1) Risikolebensversicherung der Cosmos für Restschuld. 2) Kapitallebensversicherung der Allianz, Prognose 100 000 Euro. 3) 40 % Steuern.

Direkt-Baufinanzierung – einfach, schnell, günstig!

Jetzt Zinsen
sparen!



Beratung durch Spezialisten:

Vertrauen Sie auf die langjährige Erfahrung der ältesten Direktbank Deutschlands. Wir begleiten Sie mit Rat und Tat und mit Spitzen-Konditionen.

Wie günstig Sie sich die eigenen vier Wände leisten können, erfahren Sie von uns:

- Informieren Sie sich im Internet unter www.diba.de/baufinanzierung
- Abonnieren Sie den E-Mail-Newsletter, um immer über die aktuellsten Konditionen informiert zu sein
- Unser Baufinanzierungs-Team berät Sie kostenlos am Telefon und macht Ihnen ein unverbindliches Angebot

Kostenlose Beratung!

Montags bis freitags von 8 bis 22 Uhr.

Tel.: 0180 2 / 22 94 44

(0,06 Euro/Anruf aus dem deutschen Festnetz)

www.diba.de/baufinanzierung

DiBa
Allgemeine Deutsche DirektBank AG

Maßarbeit.

Besser kann es für Hausherren nicht kommen: Genau im Zinstief läuft ihr bisheriger Kreditvertrag aus.



Termingeschäft

Der Kunde hat alle Chancen, Tausende von Euro herauszuholen – wenn er rechtzeitig die Konditionen vergleicht.

Fünf oder zehn Jahre hat der Hausherr brav gezahlt und nichts mehr von seinem Kreditgeber gehört. Doch wenn ihn seine Bank an das Ende der Zinsbindungsfrist erinnert, ist es mit der Ruhe vorbei. „Bitte Angebot möglichst sofort unterzeichnet zurücksenden“, teilt die Bank Ingo Wegner mit.

Doch der Kunde sollte sich nicht unter Druck setzen lassen, auch wenn die Bank die Offerte

trickreich möglichst spät an den Kunden schickt. Professor Heinrich Bockholt, Finanzierungsexperte an der Fachhochschule in Koblenz, weiß aus Erfahrung: „Die Darlehensverlängerung ist das beste Geschäft für die Kreditinstitute, hier verdienen sie sattes Geld.“

Bankwechsel. Dabei ist dies der optimale Zeitpunkt für den Schuldner, einen günstigeren Finanzier zu finden. Das gilt zumin-

foto: Zefa

dest für Hausherren mit einem Annuitätendarlehen. Schuldner, die sich seinerzeit für einen tilgungsfreien, endfälligen Kredit entschieden haben, sind meist über eine Lebensversicherungspolice oder einen Bausparvertrag an den ersten Geldgeber gebunden.

Kunden, deren Vertrag wie bei Ingo Wegner in den nächsten Wochen ausläuft, haben besonderes Glück. Sie profitieren von den derzeit sehr günstigen Zinsen. Das sollte sie aber nicht davon abhalten, genau zu prüfen, bevor sie sich erneut an einen Finanzier binden. Viele Schuldner lassen ihre Chancen ungenutzt. Sie haben den Verlängerungstermin nicht im Blick beziehungsweise sehen nicht die Notwendigkeit, neu zu verhandeln oder gar die Bank zu wechseln – ein teurer Irrtum.

Bedenkzeit. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs muss die Bank dem Kreditnehmer eine angemessene Frist einräumen, um auch den Finanzier wechseln zu können (III ZR 281/87). Die Richter haben sich zwar nicht festgelegt und lediglich entschieden, dass zwei Wochen nicht ausreichen. Verbraucherschützer und unabhängige Finanzierungsexperten halten eine Frist von vier Wochen für angemessen. Gute Chancen für den Kunden, Konkurrenzangebote einzufordern

ZEHN GEBOTE

Der Kunde gewinnt die nächste Runde im Finanzierungspoker, wenn er die Regeln beachtet und nach Plan vorgeht.

- 1. Termin prüfen.** Ende der Zinsbindung steht im Vertrag.
- 2. Bankangebot einholen.** Etwa zwei Monate vor Ablauf bisherigen Geldgeber auffordern, Offer abzugeben.
- 3. Restschuld kontrollieren.** Ist im Tilgungsplan ausgewiesen.
- 4. Konkurrenzangebote sammeln.** Verbessert die Verhandlungsposition des Hausherrn.
- 5. Schuldenberg reduzieren.** Bei verfügbarem Kapital Anschlussdarlehen senken.
- 6. Tilgung erhöhen.** Niedrige Zinsen für erhöhte Tilgung nutzen. Monatliche Rate mindestens so hoch wie bisher.
- 7. Sondertilgungen vereinbaren.** Stehen höhere Geldbeträge aus, zusätzliche Tilgungen festlegen.
- 8. Vertragsdauer wählen.** Niedrige Zinsen langfristig festzurren.
- 9. Konditionen vergleichen.** Tilgungspläne verlangen. Das Angebot mit der geringsten Restschuld ist das günstigste – bei gleicher Laufzeit und Rate.
- 10. Umschuldungskosten drücken.** Grundschuld vom bisherigen Finanzier abtreten lassen.

und Tausende zu sparen – wenn er sich an die Regeln hält (siehe S. 17: „Zehn Gebote“ und unten „Wie Banken tricksen“). Günstige Finanzierer findet er im Internet unter www.capital.de oder per Fax unter

(0190) 92005004 (1,24 Euro pro Minute). Hier handelt es sich zwar um die Standardkonditionen für den Erstkredit mit ein Prozent Tilgung. Doch sie helfen, die Qualität eines Anbieters einzustufen.

WIE BANKEN TRICKSEN

Bei der Verlängerung warten auf den Hausherrn mehr Fußangeln als beim Neukredit. Wo der Kunde sich wehren sollte:

Treue bestraft. Viele Banken bieten Altkunden schlechtere Konditionen als neuen Schuldner. Arno Gottschalk, Finanzierungsexperte von der Verbraucherzentrale Bremen: „Es müsste umge-

kehrt und der Kredit 0,1 bis

0,2 Prozentpunkte billiger sein. Kunde hat gute Zahlungsmoral bewiesen, Risiko und Arbeitsaufwand sind deutlich geringer.“

Minikredit verteuert.

Banken kassieren oft 0,5 bis einen Prozentpunkt mehr beim Zins für Kleindarlehen unter 50 000 Euro. Einige verschonen auch Altkunden nicht, die ihren Schuldenberg deutlich reduziert haben.

Risikozuschlag kassiert. Meist finanzieren Käufer mehr als 60 Prozent des Hauspreises und rutschen in den zweiten Grundschuldrang.

» Banken fordern Risikoaufschlag, obwohl der Kunde fleißig getilgt hat «

Finanzierungsexperte Professor Heinrich Bockholt



Rechenaufgabe.

Ehepaar Gärtner möchte sich die günstigen Zinsen sichern, aber sein Darlehen läuft noch neun Monate.



FRISTENLÖSUNG

Zinstief nutzen: Die beste Taktik für die Hauseigentümer, die Kreditkosten zu drücken – mit Computeraktion.

Die Sorge von Gabriele und Paul Gärtner teilen viele Schuldner: Sie fürchten, dass die Konditionen bis zu ihrem offiziellen Verlängerungstermin in ein oder zwei Jahren wieder gestiegen sind. Deshalb möchten sie sich schon jetzt die günstigen Zinsen sichern. Die Kunden fragen sich deshalb: Welche Möglichkeiten habe ich, was ist die preiswerteste Alternative und worauf muss ich achten?

Grundsätzlich haben Darlehensnehmer vier Möglichkeiten:

1. Sie warten bis zum Ende der Zinsbindung und verlängern den Hauskredit beim bisherigen Geldgeber oder wechseln die Bank.
2. Sie schließen heute schon ein Vorratsdarlehen ab – auch Forward-Darlehen genannt.
3. Sie nehmen vorab – also parallel zum laufenden Kredit – ein neues Darlehen auf.

4. Sie kündigen das bestehende Darlehen und schließen einen günstigeren Vertrag ab.

Angesichts der niedrigen Zinsen kommt den Immobilieneigentümern zuerst der Gedanke: Raus aus dem Vertrag und umschulden. Doch hier erwarten sie auch die meisten Fußangeln. Deshalb sollten sie sich vorher über Funktionsweise, Kosten und Tücken der verschiedenen Alternativen informieren.

■ Planmäßig verlängern. Der Schuldner trägt hier das volle Risiko steigender Zinsen.

■ Vorratsdarlehen. Die Geldhäuser verlangen für jeden Monat der Vorratshaltung einen Zinsaufschlag – derzeit meist 0,025 Prozentpunkte. Rechenbeispiel: Beträgt der Nominalzins fünf Prozent und die Restlaufzeit des bestehenden Kredits zwölf Monate, kostet das Vorratsdarlehen 5,3 Prozent.

Das besondere Risiko für den Kunden: Er muss den Kredit zum vereinbarten Termin abrufen – auch wenn die Zinsen zwischenzeitlich gesunken oder nicht im erwarteten Maß gestiegen sind. Sonst verlangt die Bank ein Straf-

geld. Es orientiert sich an der Kalkulation der Vorfälligkeitsentschädigung (siehe „Kündigen“).

■ Parallelkredit. Hier gelten grundsätzlich dieselben Regeln, wie bei jedem Neudarlehen. Der Schuldner ruft das Geld allerdings erst ab, wenn sein altes Darlehen ausläuft. Bis dahin verlangt die Bank Bereitstellungszinsen. Standardpreis: 0,25 Prozent pro Monat. Meist gewähren die Institute eine Schonfrist von drei Monaten. Vereinzelt bitten Banken den Schuldner erst nach einem halben Jahr zur Kasse.



Expertenrat. Den Fragebogen für die Computeraktion gibt es im Internet.

■ Kündigen und umschulden. Lässt die Bank den Kunden vorzeitig aus dem Vertrag heraus, stellt sie für den Zinsschaden eine Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung.

WELCHE STRATEGIE WANN LOHNT

Planmäßig verlängern, Vorratsdarlehen oder Parallelkredit abschließen, kündigen und umschulden: Der Restschuldvergleich zeigt, wie sich die Kosten unterscheiden können.

Das Ehepaar Gärtner hat im November 1997 ein Darlehen von 200 000 Euro aufgenommen. Effektivzins 6,06 Prozent, ein Prozent Anfangsrückzahlung.

Die Restschuld beträgt heute 187 727 Euro, die Restlaufzeit neun Monate. Die Kunden möchten sich jetzt die niedrigen Zinsen sichern. Die Tabelle vergleicht die vier möglichen Strategien anhand der verbleibenden Restschuld in elf Jahren. Der Termin ergibt sich aus dem Rest der alten plus der neuen Darlehenslaufzeit. Für die planmäßige Verlängerung in zwölf

Monaten ist neben der aktuellen Kondition von 5,01 Prozent ein Anstieg um 0,5 und alternativ um einen Prozentpunkt unterstellt. Die neue Zinsbindung beträgt zehn Jahre.

Schulden Gärtners um, verlangt die Bank gemäß BGH-Urteil eine Vorfälligkeitsentschädigung von 4341 Euro. Für das Vorratsdarlehen zahlen sie im Modell einen monatlichen Zinszuschlag von

0,02, 0,025 oder 0,03 Prozentpunkten. Für das vorzeitige Neudarlehen fallen die Bereitstellungszinsen von monatlich 0,25 Prozent nach drei – wie meist am Markt angeboten – oder nach sechs Monaten an. Die Zinsbindung beträgt wie bei der Umschuldung elf Jahre. Das Ehepaar behält in jedem Fall die ursprüngliche Monatsrate bei.

RESTSCHULD NACH 11 JAHREN BEI ...

... planmäßigem Verlängern mit einem Effektivzins von

5,01 Prozent 123 147 €

5,51 Prozent 133 557 €

6,01 Prozent 144 509 €

... Vorratsdarlehen mit Zinsaufschlag von

0,02 Prozentpunkten 126 834 €

0,025 Prozentpunkten 127 766 €

0,03 Prozentpunkten 128 703 €

... Parallelkredit mit Bereitstellungszinsen nach

3 Monaten 128 466 €

6 Monaten 126 081 €

... kündigen und umschulden mit Vorfälligkeitsentschädigung nach sechs Monaten.

Rechen-exempel. Steigt der Zins, ist planmäßig Verlängern die teuerste Alternative. Die günstigste, aber selten zu haben: Parallelkredit mit Bereitstellungszinsen nach sechs Monaten.

Die geht in die Tausende. Umgekehrt hat der Kunde einen Anspruch auf die anteilige Erstattung eines Disagios. Wie beides berechnet wird, hat der Bundesgerichtshof vorgeschrieben (XI ZR 27/00 und XI ZR 158/97). Leider halten sich nicht alle Institute daran.

■ **Musterkalkulation.** Das Beispiel der Gärtners zeigt, wie unterschiedlich die Kosten ausfallen können (siehe S. 20: „Welche Strategie wann lohnt“). Und es belegt: Kunden mit kurzer Kreditrestlauf-

zeit sollten jetzt handeln. Allein können sie die richtige Taktik allerdings nicht auswählen. Der Capital-Rechner leistet deshalb Hilfestellung. Er kalkuliert für jeden individuellen Fall. Egal, wie sich der Hausherr entscheidet: Er sollte den günstigeren Zins nicht für eine niedrigere Rate nutzen, sondern – wie das Ehepaar Gärtner – für eine höhere Tilgung. Das gilt zumindest für den Eigenheimer. Denn er kann Schuldzinsen nicht als Werbungskosten absetzen.

COMPUTERAKTION: IHR PERSÖNLICHER DARLEHENS-CHECK

Rüsten Sie sich für das Gespräch mit Ihrer Bank und sparen Sie Tausende. Den Fragebogen gibt es per Telefon, Fax oder Internet.

● **Aktion 1:** Ihr Festzinskredit läuft spätestens in zwei Jahren aus, und Sie möchten sich heute die günstigen Konditionen sichern? Der Computer kalkuliert das Zinsrisiko, wenn Sie nicht handeln. Er rechnet, ob es günstiger ist, umzuschulden, ein Vorratsdarlehen aufzunehmen, vorab einen neuen Kredit mit Bereitstellungszinsen abzuschließen oder den Verlängerungstermin abzuwarten – mit monatlicher Wunschrate. Teilnahmegebühr 65 Euro.

● **Aktion 2:** Sie haben in der Vergangenheit ein Darlehen gekündigt oder Sondertilgungen geleistet und möchten Vorfälligkeitsentschädigung und Disagioerstattung prüfen lassen – solange die dreijährige Verjährungsfrist noch läuft? Der Computer kontrolliert beides. Teilnahmegebühr 55 Euro (Aktion 2 in 1 enthalten).

Telefon-Hotline: (0221)1395415
Faxabruf: (0190)588858-128
 (0,62 Euro/Minute)

Internet: www.capital.de
 (Rubrik „Bauen&Wohnen“
 anklicken)

C

Direkt-Baufinanzierung – einfach, schnell, günstig!



Jetzt Zinsen
sparen!

Die ideale Anschlussfinanzierung!

Zinsvereinbarungen zur Finanzierung Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung sind befristet. Laufen sie aus, werden Konditionen und Laufzeiten neu verhandelt. Warten Sie nicht, bis Ihre Bank Sie informiert.

Für eine günstige und schnelle Finanzierung macht Ihnen unser Baufinanzierungs-Team ein unverbindliches Angebot:

- Anschlussfinanzierung 6 Monate zinsfrei bereitgestellt
- Informieren Sie sich rechtzeitig vor Ablauf Ihrer Zinsfestschreibung und sparen Sie bares Geld
- Profitieren Sie vom niedrigen Zinsniveau

Sichern Sie sich Top-Konditionen!

Montags bis freitags von 8 bis 22 Uhr.

Tel.: 0180 2 / 22 94 44

(0,06 Euro/Anruf aus dem deutschen Festnetz)

www.diba.de/baufinanzierung

DiBa
 Allgemeine Deutsche DirektBank AG