

Checkliste Baufinanzierung ohne Eigenkapital oder Vollfinanzierung



Kriterien, Fakten und Wissenswertes zum Thema "Finanzierung ohne Eigenkapital"

– Sie suchen einen Hauskredit, Immobilienkredit oder Baukredit ohne Eigenkapital? Wenn Sie den Kauf eines Hauses, einer Wohnung oder Immobilie ohne Eigenkapital bestreiten wollen und die Immobilie komplett über einen Kredit erwerben möchten, dann eignet sich eine Vollfinanzierung. Diese Form der Baufinanzierung ohne Eigenkapital setzt eine einwandfreie Bonität voraus und rechnet sich für Kunden, die eine Immobilie kaufen oder ein Haus bauen wollen, aber mit ihren Notgroschen nicht haushalten möchten.

Bei einem Immobilienkredit ohne Eigenkapital nehmen Sie zwar einen etwas höheren Baugeldzins in Kauf, haben aber unter Umständen den Vorteil, keine Zeit mit dem Ansparen von Eigenkapital zu vergeuden und die aktuell günstigen Zinsen zu verpassen.

Was eine Baufinanzierung ohne Eigenkapital so attraktiv macht, ist der historisch niedrige Prozentsatz der Hypothekenzinsen. Wenn Sie sich für eine allumfassende Finanzierungsform zur Verwirklichung Ihres Eigenheims entscheiden, also den Kauf oder Bau der Immobilie komplett über einen Kredit abdecken möchten, profitieren Sie von den geringen Spar- und Baugeldzinsen.



Welche Möglichkeiten gibt es, um eine Finanzierung ohne Eigenkapital sinnvoll zu realisieren?

– Grundsätzlich wird zwischen zwei Varianten der Baufinanzierung oder Immobilienfinanzierung ohne Eigenkapital unterschieden: eine Vollfinanzierung mit den Kaufpreisnebenkosten (wie Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Grundbuchgebühren oder Maklergebühren) und ohne diese, wobei Letzteres bevorzugt werden sollte. Für eine Vollfinanzierung ohne Eigenkapital gibt es drei wirtschaftlich sinnvolle Ansätze, die eine Baufinanzierung oder einen Immobilienkredit ausschließlich mit Fremdkapital und ohne eigenes Geld ermöglichen.

● **Der Hypothekenkredit** – Hierfür sind der Bank, über die Eintragung des Grundpfandrechts hinaus, zusätzliche Sicherheiten, wie beispielsweise ein Guthaben aus einem Bausparvertrag oder dem Rückkaufwert einer Lebensversicherung, zu bieten. Das Hypothekendarlehen wird dann meist geteilt und die Hausfinanzierung über zwei Kredite mit unterschiedlichen Laufzeiten realisiert. Die Laufzeit eines Vertrages wird oft so gewählt, dass das Immobiliendarlehen bei Zuteilung des Bauspardarlehens komplett abgelöst werden kann.

● **Arbeiten als Eigenleistung** – Eine zweite Lösung für eine Baufinanzierung oder Immobilienfinanzierung ohne Eigenkapital ist das Einbringen von Arbeiten als Eigenleistung. Übernimmt man als Bauherr, oft

zusammen mit Freunden oder Angehörigen, anteilige Arbeiten beim Bau, werden diese als Eigenkapital in die Hausfinanzierung mit eingebracht.

● **Spezialfälle** – Die dritte Option ist meist nur bei einem Immobilienkauf möglich und auch nur, wenn der Umfang der Immobilienfinanzierung den Beleihungswert des Objektes nicht erreicht. So zum Beispiel, wenn Sie beim Hauskauf ein echtes Schnäppchen machen. Gerade bei Zwangsversteigerungen haben Sie gute Chancen eine günstige Immobilie zu erwerben.



Welche Fakten und Fachtermini sollten Sie bei einer Vollfinanzierung kennen?

● **Mit welcher Darlehensrate müssen Sie bei einer Vollfinanzierung ohne Eigenkapital rechnen?** – Bei einer Finanzierung ohne Eigenkapital entspricht die Darlehensrate normalerweise dem, was Sie als Kaltmiete für ein ähnliches Wohnobjekt zahlen würden. Der Vorteil: Sie verzichten so auf eine doppelte finanzielle Belastung, die eine reguläre Mietzahlung und gleichzeitige Sparmaßnahmen mit sich bringen würde.

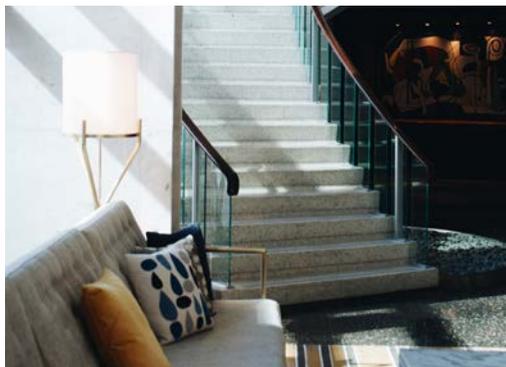
● **Wofür eignet sich eine Baufinanzierung ohne Eigenkapital?** – Finanzierungen und Kredite ohne Eigenkapital sind für Kaufpreis- und Neubaufinanzierung oder auch Umschuldungen möglich. Das bezieht sich auf eigengenutzte Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser mit und ohne Einliegerwohnung oder auch Kapitalanlageobjekte.

● Was ist ein „Annuitätendarlehen“ und was hat es mit einer Vollfinanzierung zu tun?

– Bei einer Vollfinanzierung ist es wichtig die finanzielle Belastbarkeit des Kreditnehmers nicht zu überschätzen. Wichtig sind also eine sorgfältige Planung des finanziellen Spielraumes in Form eines Haushaltsplanes - auch um abzuschätzen, wie hoch die monatlichen Raten für die Baufinanzierung ohne Eigenkapital maximal sein dürfen. Hier bietet sich ein Annuitätendarlehen an, bei dem die monatliche Rate über den gesamten Finanzierungszeitraum unverändert bleibt. Innerhalb der von Ihnen gewählten Laufzeit verschieben sich allerdings die Anteile Zins und Tilgung. Der Tilgungsanteil nimmt stetig zu, bei gleichzeitig fallendem Zinsanteil.

● Welche Besonderheiten hat ein „Festdarlehen mit Tilgungersatzleistung“ bei einer Finanzierung ohne Eigenkapital?

– Sofern sich der Sollzinssatz nicht verändert, zahlen Sie bei dieser Darlehensform monatlich ausschließlich die Zinsen des Darlehens, in Form einer gleichbleibenden Rate, an die Bank. Der Tilgungsanteil fließt dann zum Beispiel in eine Lebensversicherung. Am Ende der Darlehenslaufzeit wird durch die Auszahlung der Lebensversicherung die Tilgung gedeckt.



● **Ist die Finanzierung ohne Eigenkapital nur für den Kauf von Objekten geeignet?**

– Nein, Sie können ebenso die anfallenden Erwerbsnebenkosten finanzieren. Hier gibt es etwa die klassischen Nebenkosten des Erwerbs (auch Kaufpreisnebenkosten genannt), wie zum Beispiel Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Grundbuchgebühren oder Maklergebühren. Diese bieten aber kaum Einsparungspotenzial. Weitere Nebenkosten, wie beispielsweise Umzugskosten, können ebenfalls durch einen Hauskredit ohne Eigenkapital innerhalb einer Vollfinanzierung realisiert werden. Letztgenannte Nebenkosten bieten den Vorteil, dass diese individueller beeinflussbar sind.

● **Welche Vorteile hat eine Baufinanzierung ohne Eigenkapital?**

– Der Vorteil einer Vollfinanzierung ist, dass liquide Mittel oder Ersparnis nicht verbraucht werden und dennoch der Traum von der eigenen Immobilie, ganz ohne eigenes Kapital, verwirklicht werden kann. Voraussetzung hierfür ist ein überdurchschnittliches Einkommen und eine hervorragende Bonität. Banken überprüfen dieses sehr genau, damit Sie langfristig Ihren Verpflichtungen nachkommen können. Ein sorgfältiger Kassensturz und eine durchdachte Haushaltsplanung sind wichtig!

● **Was zeichnet einen typischen Kreditnehmer aus, der ohne Eigenkapital vollfinanziert, und welche Immobilie finanziert er damit?**

– Kreditnehmer, die Haus- oder Baukredite ohne Eigenkapital aufnehmen, verfügen über ein überdurchschnittliches und sicheres Einkommen. Sie möchten ihr langfristig angelegtes Vermögen sparen und nicht angreifen, oder aber sie haben bisher nur wenig Rücklagen gebildet. Sie investieren meist in Häuser und Wohnungen in guter Lage. Wenn kein Eigenkapital eingesetzt werden kann oder dies durch den Kreditnehmer nicht gewünscht ist, sind für Banken vor allem das Einkommen und die Bonität ausschlaggebend.



© 2019 Baugeld Spezialisten AG

Web: www.baugeld-spezialisten.de

E-Mail: kunde@baugeld-spezialisten.de

Tel: +49 89 121 033 303