

Das richtige Darlehen

Bedingungen – Zinsen – Laufzeit

Darlehen ist nicht gleich Darlehen

Der Zinssatz

Bei der Aufnahme eines Wohnbaudarlehens kommt es vor allem darauf an, sich für das "richtige" zu entscheiden. Dabei lässt sich grundsätzlich zwischen folgenden Formen der Verzinsung wählen:

Fester Zinssatz...

Es handelt sich um die sicherste und vorhersehbarste Form der Verzinsung, da die Höhe der geschuldeten Raten über die Jahre hinweg gleich bleibt. In Zeiten ständiger bzw. vorhersehbarer Zinssteigerungen ist dies die beste Lösung.

Variabler oder indexgebundener Zinssatz...

Viele Darlehensnehmer haben in den vergangenen Jahren diese Form der Verzinsung gewählt, da die Zinsen sehr niedrig waren. Heute (Oktober 2008) schaut die Lage völlig anders aus, und viele bevorzugen einen festen Zinssatz.

Der variable Zinssatz unterliegt den Schwankungen der Leitzinsen und birgt somit ein deutliches Risiko. Eine Zwischenlösung ist das sogenannte "variable Darlehen mit Zinsobergrenze". Nicht zu empfehlen ist hingegen ein variabel verzinstes Darlehen mit gleichbleibenden Raten: bei ständig steigenden Zinsen besteht in diesem Fall die Gefahr, dass sich die Laufzeit des Darlehens unverhältnismäßig in die Länge zieht.

Die "gemischte" Lösung...

Es handelt sich hierbei um eine Form der Verzinsung mit einer Mischung aus festem und variablem Zinssatz bzw. der Möglichkeit, den Zinssatz nach einer gewissen Zeit neu auszuhandeln. So kann man zum Beispiel für die ersten Jahre ein fest verzinstes Darlehen wählen und dann zu einer variablen Verzinsung wechseln oder umgekehrt.

Wie werden die Zinsen berechnet?

Grundsätzlich berechnen die Banken die Zinsen auf der Grundlage eines "Bezugswert", dem Euribor für die variablen Zinsen und dem Eurirs für die festen. Auf diesen Referenzzins wird ein Aufschlag (Spread) berechnet, den die Bank als Gewinn für sich einbehält und der zwischen 0,5 und 2% liegen kann.

Bedingungen

Bei der Berechnung der Spesen dürfen die Bedingungen und die indirekten Kosten nicht unterschätzt werden. Es ist ratsam, mehrere Angebote von verschiedenen Banken einzuholen und diese genau zu vergleichen.

Abgesehen vom Spread fallen auch noch folgende Kosten ins Gewicht:

- ◆ Einmalige Bearbeitungsgebühr bei der Aufnahme des Darlehens: Diese Gebühr wird entweder pauschal oder im Verhältnis zur Höhe des Darlehens (0,20-2%) berechnet;
- ◆ Gutachterkosten: Es handelt sich hierbei um die Kosten für die Schätzung der Immobilie. Diese können sich auch auf 300-400 Euro belaufen. Nicht alle Banken verlangen ein Sachverständigengutachten;
- ◆ Versicherung: Fast alle Banken verlangen den Abschluss einer Gebäudeversicherung, einige fordern auch eine Lebensversicherung (Unfall oder Ableben des Kreditnehmers/der Kreditnehmerin);
- ◆ Verzugszinsen: Diese sind von Bank zu Bank verschieden.
- ◆ Pönale für die vorzeitige Tilgung des Darlehens: Im Falle von Darlehen, die nach dem Februar 2007 aufgenommen wurden, darf bei vorzeitiger Tilgung von Raten keine Pönale mehr eingehoben werden. Für die vor diesem Zeitpunkt aufgenommenen Darlehen gelten hingegen die Bestimmungen gemäß einer Vereinbarung zwischen der Bankenvereinigung ABI und den Verbraucherorganisationen. Informieren Sie sich deshalb genau, um nicht ungerechtfertigt Strafe zu zahlen!

Laufzeit

Bei hohen Darlehenssummen ist es ratsam, sich für eine längere Laufzeit (maximal 20-25 Jahre) zu entscheiden, um nicht allzu hohe Raten zahlen zu müssen. Allerdings bedeutet eine längere Laufzeit automatisch auch, dass insgesamt mehr Zinsen geschuldet werden. Die Tilgung der Raten erfolgt in der Regel monatlich oder im Halbjahrestakt. Die monatlich geschuldete Rate sollte nicht mehr als ein Drittel des monatlich verfügbaren Familieneinkommens betragen.

Die Höhe einer "angemessene" Rate lässt sich errechnen, indem man vom monatlichen Familieneinkommen (einschließlich dreizehnter Monatsgehalt) die möglichst präzise kalkulierten durchschnittlichen monatlichen Ausgaben (Essen, Auto, Strom, Telefon, Müllgebühren, Miete, Versicherungen, Urlaubsgeld, usw.) oder das Lebensminimum (wird jährlich neu festgelegt) abzieht.

Der restliche Betrag sollte nicht ausschließlich für die Tilgung der Raten verwendet werden, um bei unvorhergesehene Ausgaben oder nicht vorhersehbaren Schulden nicht in Schwierigkeiten zu geraten. In diesen Fällen ist es immer gut, einen kleinen "Liquiditätspolster" zu haben.

Wer sich für einen variablen Zinssatz entscheidet, muss bedenken, dass sich die Höhe der Raten im Laufe der Zeit aufgrund der Zinsschwankungen auch erheblich ändern kann: wenn die Zinsen steigen, steigt auch die Rate. Dieses Risiko lässt sich mit einem fest verzinsten Darlehen vermeiden.

Steuerabzug für Passivzinsen auf Hypothekar-darlehen

Bei Hypothekendarlehen, die für den Kauf der Erstwohnung aufgenommen werden, können die jährlich bezahlten Passivzinsen im Ausmaß von 19% von der Einkommenssteuer abgezogen werden. Diese 19% werden auf einen Höchstbetrag von 4.000 Euro jährlich berechnet (gilt seit 2008).

Der Steuerabzug steht dem Käufer der Wohnung und Inhaber des Darlehensvertrages zu, auch wenn die Immobilie von einem Familienmitglied des Käufers als Erstwohnung genutzt wird. Lohnabhängige Arbeitnehmer, die ihren Wohnsitz aus Arbeitsgründen wechseln müssen sowie Menschen, die in einem Altersheim untergebracht sind, können die Steuerbegünstigungen auch weiterhin in Anspruch nehmen, vorausgesetzt, die entsprechende Wohnung bleibt leer.

Um in den Genuss der Steuerbegünstigungen zu gelangen, muss die Wohnung innerhalb eines Jahres nach dem Kauf als Erstwohnung ausgewiesen werden.

Außerdem muss der Kauf innerhalb eines Jahres vor oder nach Abschluss des Darlehensvertrages erfolgen.

Wenn die gekaufte Immobilie saniert wird, kann der Steuerabzug ebenfalls in Anspruch genommen werden, vorausgesetzt sie wird innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf als Erstwohnung genutzt. Die erfolgte Sanierung muss anhand einer Baukonzession oder einem gleichwertigen Akt nachgewiesen werden.

Wenn die gekaufte Wohnung noch vermietet ist, so muss der Käufer dem Mieter den Zwangsräumungsbescheid mit einer Frist von drei Monaten zustellen, um in den Genuss der Begünstigung zu gelangen. Ein Jahr nach Überlassung der Immobilie muss diese als Erstwohnung ausgewiesen werden.

Wenn das Hypothekendarlehen auf beide Ehepartner lautet, so können beide den Steuerabzug von 19% auf die jeweils getilgten Zinsen anwenden. Lebt einer der beiden Ehepartner zu Lasten des anderen, so kann dieser die gesamten Passivzinsen für sich in Abzug bringen. Wer nach einer Trennung oder Scheidung die gemeinsame Wohnung verlässt, kann die Steuerbegünstigungen weiterhin in Anspruch nehmen, vorausgesetzt dass es sich bei der neuen Unterkunft um den ständigen Wohnort eines Familienangehörigen handelt.

Auch für den Bau und die Sanierung von Gebäuden, die als Erstwohnung gemeldet werden, ist ein Steuerabzug von 19% für Passivzinsen auf Hypothekendarlehen vorgesehen, falls das Darlehen nach 1998 aufgenommen wurde. In diesem Fall wird der Abzug auf einen jährlichen Höchstbetrag von 2.582,28 Euro berechnet. Das Darlehen muss innerhalb von 6 Monaten nach Beginn der Arbeiten bzw. in den darauffolgenden 18 Monaten aufgenommen werden und die Wohnung muss innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Arbeiten als Erstwohnung gemeldet werden.

Mit Jahresende erhält der Kreditnehmer von seiner Bank eine Bescheinigung über die im Laufe des Jahres bezahlten Zinsen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite der Verbraucherzentrale www.consumer.bz.it.