

Anschlussfinanzierung



► Frühzeitig und zielgerichtet die Anschlussfinanzierung ins Auge fassen

Je früher Sie sich mit der Anschlussfinanzierung Ihres Immobiliendarlehens beschäftigen, desto besser sind Ihre Chancen Angebote zu vergleichen und die optimale Lösung auszuwählen. Im Rahmen einer Anschlussfinanzierung bei Ihrem finanzierenden Kreditinstitut ist weder eine erneute Objektbewertung noch eine aufwendige Bonitätsprüfung erforderlich. Für die optimale Anschlussfinanzierung nehmen Sie im besten Falle ca. 12 Monate vor Ende der Zinsbindungsfrist Kontakt zu Ihrem Baufinanzierungsberater auf.

► Optimierung der Darlehensrate

Selbstgenutzte Immobilie: Um das Darlehen schneller zurückzuführen, sollte die monatliche Rate auf Basis einer hohen Tilgung angesetzt werden.

Vermietete Immobilie: Aus steuerlichen Gründen kann es sinnvoll sein, einen geringeren Teil der verbleibenden Restschuld zu tilgen, um einen möglichst hohen Zinsanteil zu erzielen. Es besteht die Möglichkeit, die Darlehenszinsen als Werbungskosten steuerlich geltend zu machen. Hierbei ist es ratsam, die steuerlichen Möglichkeiten durch einen Steuerberater prüfen zu lassen.

► Optimierung der Sollzinsbindung

Aufgrund von Erfahrungswerten der bisherigen monatlichen Raten können Sie nun Ihre monatliche Belastung realistisch einschätzen. In einem Niedrigzinsumfeld sollten Sie die Zinsen möglichst lange festschreiben. Empfehlenswert ist es, die Laufzeit und Tilgung so festzulegen, dass die Restschuld innerhalb der neu vereinbarten Sollzinsbindung vollständig zurückgezahlt wird.

► Optimierung der Tilgung

Achten Sie bei der Anschlussfinanzierung darauf, dass die Tilgung nicht unter der zuletzt gezahlten Tilgungsrate liegt. Hierbei ist zu beachten, dass die zuletzt gezahlte Tilgung nicht der anfänglichen Tilgung entspricht. Da das Darlehen kontinuierlich zurückgezahlt wird, reduziert sich die Restschuld, wobei der Zinsanteil sinkt. Im selben Zuge erhöht sich bei gleichbleibender monatlicher Rate der Tilgungsanteil. Sollte sich Ihr finanzieller Spielraum erhöhen, ist eine Anhebung der Tilgungsrate empfehlenswert.

► Sondertilgungsmöglichkeiten einplanen

Vereinbaren Sie bei Ihrer Baufinanzierung eine geringe Tilgungsrate, sollten Sie die Möglichkeit von Sondertilgungen in Betracht ziehen. Hierbei handelt es sich um außerplanmäßige Zahlungen, welche die Restschuld des Kredites verringern. Häufig sind diese auf einen bestimmten Anteil an der gesamten Kreditsumme pro Jahr festgelegt. Sie beschleunigen die Rückzahlung und senken die anfallenden Zinskosten. Ob Sondertilgungsmöglichkeiten für Ihren Kredit bestehen, sollte Sie bei Vertragsabschluss mit Ihrem Berater klären.

► Forward-Darlehen: Zinssätze sichern und langfristig planen

Mit einem Forward-Darlehen können Sie sich bereits vor Ablauf der Zinsbindung Ihrer Immobilienfinanzierung den Anschlusszins sichern. Ein solches Darlehen ist sinnvoll, wenn die Zinsbindung innerhalb der nächsten fünf Jahre endet und das Darlehen innerhalb dieser Zeit voraussichtlich noch nicht vollständig getilgt sein wird. Besonders bei einem niedrigen Zinsniveau kann dies vorteilhaft sein.