



Rote Welle bei Immobilien- finanzierungen

Kunden mit hohem Eigenkapital wurde früher bei den Banken für Immobiliendarlehen der rote Teppich ausgerollt. Heute steigt eher der Frustpegel in den roten Bereich, denn es hagelt Absagen für viele Kreditantragsteller. Was ist da passiert? **tatort:Steuern** hat nachgefragt und ist zu keinen rosa-roten Erkenntnissen gelangt: Grünes Licht für die Darlehensgewährung bekommen nur noch ganz bestimmte Kunden.

Wer früher eine Immobilie oder eine Immobilienmodernisierung mit einem Kredit finanzieren wollte, wägte sich in Sicherheit, wenn er einen ordentlichen Anteil an Eigenkapital mitbringen konnte oder die Immobilie selber sehr viel – mehr als der Kreditbetrag – wert war. Doch heute ticken die Uhren anders. Inzwischen sind die neuen EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinien seit mehr als einem Jahr in Kraft. Auf den Wert oder die künftige Wertsteigerung der Immobilie kommt es fast gar nicht mehr an und auch hohes Eigenkapital ist kein Garant für die Kreditzusage.

Seit Ende März 2016 müssen sich die Banken an die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie halten. Diese soll vor allem den Verbraucher vor finanzieller Überlastung durch zu hohe Immobilienkredite schützen. Die Banken müssen deshalb noch gründlicher als bisher prüfen, ob der Kreditnehmer das Darlehen auch über die gesamte Laufzeit bedienen kann. Laufzeit heißt dabei nicht Zinsbindungszeitraum, sondern meint die Gesamtlaufzeit bis zur Volltilgung des Darlehens. Insofern reden wir also über einen Zeitraum von häufig bis zu 30 Jahren. Die Banken gehen nun auf Nummer sicher, denn neu ist die Haftungsinanspruchnahme der Kreditinstitute bei einem späteren Ausfall des Darlehens. So kommt es dazu, dass die Institute lieber auf ein Kreditgeschäft



WICHTIG

- ▶ Prüfen Sie, ob Sie in Vorbereitung auf das Bankengespräch Ihr Einkommen heben können. Ein hohes aktuelles Einkommen ist das beste Argument gegenüber dem Finanzierungsberater.
- ▶ Achten Sie als Selbstständiger auf eine hohe Liquidität. Damit verbessern Sie die Bonität aus Sicht der Banken.

verzichten, als später vom Kunden oder seinen Erben in Regress genommen zu werden.

Zu gravierenden Veränderungen kommt es vor allem in folgenden Fällen:

❶ (Künftige) Rentner haben es ganz, ganz schwer

Die Immobilienkreditrichtlinien sehen vor, dass die Banken in Regress genommen werden können, sollte bei Kreditvergabe das Kreditausfallrisiko hoch gewesen, der Kredit also »leichtfertig« vergeben worden sein. Dies wäre aus Sicht der Banken zum Beispiel dann der Fall, wenn der Kreditnehmer während der Kreditlaufzeit in den Ruhestand eintritt. Natürlich war es schon immer das Ziel der Banken, dass ein Kreditnehmer in der Lage sein wird, seinen Kredit in der Gesamtlaufzeit zurückzuzahlen. War die Immobilie aber zum Beispiel abbezahlt und wurde ein Kredit für den altersgerechten Umbau aufgenommen, so führte der Vermögenswert der Immobilie dazu, dass der Kredit gewährt wurde. Heute stellen viele Banken darauf ab, dass die Finanzierung bis zum Renteneintritt abgeschlossen wird – unabhängig von den Sicherheiten. Damit bleiben ältere Menschen auf der »Finanzierungsstrecke«.

❷ Kein Kredit bei Währungsrisiko

Verdient ein Kreditantragsteller sein

Einkommen zwar in einem EU-Staat, aber außerhalb des Euroraumes (zum Beispiel in Dänemark oder Polen), so soll die Richtlinie vor hohen Währungsschwankungen schützen. Da die Banken dieses Risiko jedoch kaum kalkulieren können und selber das Wechselkursrisiko absichern müssten, werden in der Regel keine solcher Kredite vergeben.

❸ Auch junge Familien haben es schwerer

Zwar besteht bei jungen Familien kein Problem mit der Finanzierungslaufzeit, aber häufig haben diese für die Jahre der Familiengründung geringere laufende Einkommen. Wenn zum Beispiel ein Elternteil aufgrund der Kinderbetreuung einige Jahre Teilzeit arbeitet oder in Elternzeit geht, zählt für die Kreditinstitute nur das Einkommen zur Zeit der Antragstellung.

Berlin plant Vereinfachungen

Nach den ganzen negativen Erfahrungen mit der EU-Richtlinie, will die Bundesregierung die Vergabe von Darlehen für Hauslehaber eigentlich wieder vereinfachen. Das Kabinett verabschiedete dazu am 21. Dezember 2016 einen Gesetzentwurf, in dem Klarstellungen bei der Prüfung der Bonität der Antragsteller vorgesehen sind. Leider sind die gewünschten »Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung« aber noch nicht fertiggestellt.

Nach derzeitigem Stand bleibt es jedoch dabei, dass der Darlehensnehmer persönlich in der Lage sein muss, das Darlehen zurückzuzahlen. Dafür dürften künftig Wertsteigerungen von Wohnimmobilien durch Bau- und Renovierungsmaßnahmen im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt werden – immerhin eine Verbesserung.

Momentan ist es nach wie vor so, dass der einkommensstarke Kunde die besten Chancen hat. Da lohnt es sich, über (vorübergehende) Einkommensverlagerungen nachzudenken, soweit man darauf Einfluss nehmen kann. Wenn Sie selbstständig sind, sollten Sie mit Ihrem Steuerberater über Maßnahmen sprechen, die Ihre aktuelle Liquidität – und damit Ihre Bonität aus Sicht der Banken – verbessert. Aber auch in anderen Einkommenssituationen lohnt es sich, vor der Antragstellung vielleicht noch Weichen zu stellen und gut vorbereitet ins Bankengespräch zu gehen. Bei einer Immobilie als Kapitalanlage spielt auch die künftige Rendite aus dem Objekt eine große Rolle. Entsprechend professionell sollte die Renditeberechnung für das Bankengespräch aufbereitet sein. Gerne begleiten wir, Ihre Steuerberater, Sie zu diesem Gespräch oder in der Vorbereitung, damit Ihre Bank am Ende doch noch grünes Licht gibt.