

[Fremdwährungskredit](#) [Baugeld](#) [KfW Darlehen](#) [Baufinanzierungsrechner](#) [Finanzierung Online](#) [Impressum](#)

Baufinanzierung Immobilienfinanzierung ohne Eigenkapital

Angebot berechnen

Angebot anfordern!

kostenlos und unverbindlich

Gefällt mir

18 Personen
gefällt das.



Baufinanzierung Lexikon

Bei jeder Finanzierungsentscheidung, insbesondere beim Bauen, Kaufen und Renovieren von Immobilien, haben Sie es mit Fachbegriffen zu tun, die nicht immer sofort verständlich sind. Wir wollen aber, daß das Fachvokabular von Katasterämtern, Notaren, Steuerberatern und auch Banken kein Buch mit sieben Siegeln für Sie bleibt. Deshalb stellen wir Ihnen unser Immobilienfinanzierungslexikon zur Verfügung. Hier sind die einschlägigen Begriffe erläutert, die bei Ihren Finanzierungsüberlegungen und bei Gesprächen mit Ihren Beratern eine Rolle spielen.

[A](#) [B](#) [C](#) [D](#) [E](#) [F](#) [G](#) [H](#) [I](#) [J](#) [K](#) [L](#) [M](#) [N](#) [O](#) [P](#) [Q](#) [R](#) [S](#) [T](#) [U](#) [V](#) [W](#) [X](#) [Y](#) [Z](#)

[Ablebensrisikoversicherung](#)

auch Risiko-Lebensversicherung

Die billigste Form der Lebensversicherung: Damit sind Sie nur im Todesfall während der vereinbarten Vertragslaufzeit versichert (z.B. Nach Krankheit, Unfall). Die Prämie ist umso höher, je älter Sie bei Vertragsabschluss sind und je länger der Vertrag läuft. Die Ablebensrisiko-Versicherung enthält keine Spar-Komponenten: Sterben Sie nach Ende der Vertragslaufzeit bekommen Sie kein Geld. Die meisten Versicherungsnehmer bevorzugen daher eine kombinierte [Erlebens & Ablebens-Versicherung](#): Sie vereint die Elemente beider Versicherungsformen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Abnahmeverpflichtung](#)

Verpflichtung des Darlehensnehmers, sich das **Darlehen** innerhalb der vereinbarten Frist (**Abnahmefrist**) auszahlen zu lassen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Abrufphase](#)

Zeitraum, in dem Sie Ihren Vertrag ohne große Nachteile kündigen oder in eine Pension umwandeln können.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Abschreibung](#)

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Abtretung](#)

Übertragung eines Rechtes auf einen neuen Gläubiger (Darlehensgeber). Bei der **Baufinanzierung** spielt die **Abtretung** folgender Rechte eine Rolle:

Abtretung einer Grundschuld. Praktisch bedeutsam ist die Abtretung einer Grundschuld besonders bei Umschuldungen.

Sie erübrigt die Eintragung einer neuen Grundschuld im Grundbuch zugunsten des neuen Darlehensgebers. Dieser wird jedoch erwarten, daß die Bedingungen der abzutretenden Grundschuld seinen Anforderungen entsprechen (Zinssatz, Nebenleistungen, Vollstreckbarkeit). Auch die Teilabtretung von Grundschulden ist möglich. Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Bausparverträgen oder Lebensversicherungen

(Tilgungsaussetzung).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Agio

auch Aufgeld oder Aufpreis genannt.

Gibt an, wie viel der Ausgabe-Preis eines Wertpapiers über dem [Nennwert](#) liegt. Anders betrachtet: Nennwert und Agio ergeben den Ausgabe-Preis. Die Höhe des Agios wird meistens in % des Nennwertes angegeben. Gegenteil: [Disagio](#).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Amortisation

siehe auch [Tilgung](#)

Allmähliche Rückzahlung einer Schuld, meist Abtragung einer **Hypothek**

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Annuität

Die **Annuität** ist der gleich bleibende Jahresbetrag mit dem Sie Ihr Darlehen inkl. Zinsen zurückzahlen. Sie besteht aus Tilgungsanteil & Zinsanteil. Dabei nimmt der Zinsanteil schrittweise ab, der Tilgungsanteil dagegen zu.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Annuitätendarlehen

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Annuitätenzuschuss

Der **Annuitätenzuschuss** ist eine Art der Wohnbauförderung: Die Bundesländer unterstützen Sie bei der Rückzahlung Ihres Darlehens. Er nimmt mit der Laufzeit ab und muss zum Teil zurückgezahlt werden.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Anlagehorizont

Der Zeitraum, für den Sie Geld investieren wollen. Man unterscheidet dabei

1. kurzfristige Anlagen: bis 1 Jahr
2. mittelfristige Anlagen: 1-5 Jahre
3. langfristige Anlagen: über 5 Jahre

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Auflassung

Einigung zwischen dem Verkäufer und Käufer einer Immobilie über den Eigentumsübergang. Die **Auflassung** wird in der Regel im Rahmen des Kaufvertrages von einem Notar beurkundet. Auflassung und Eintragung des Eigentumswechsel im Grundbuch bewirken den Eigentumsübergang.

Auflassungsvormerkung

Eintragung im Grundbuch, die den Anspruch des Grundstückskäufers auf Eigentumsübertragung bis zu seiner endgültigen Eintragung als neuer Eigentümer sichert.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Ausgabe-Aufschlag

auch Ausgabe-Zuschlag genannt

Einmalige Gebühr beim Kauf von [Fondsanteilen](#). Der **Ausgabe-Aufschlag** wird in Prozent des Anteilswertes berechnet: Er beträgt etwa 3-5 % bei Aktien- & Immobilien-Fonds, 2-3 % bei Renten-Fonds bzw. 0-1% für Geldmarkt-Fonds.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Aussteuerversicherung

Die Versicherung zahlt die Versicherungssumme dann aus, wenn das versicherte Kind heiratet, spätestens aber an dessen 25. Geburtstag. Stirbt der Beitragszahler (in der Regel ein Elternteil), läuft der Vertrag beitragsfrei weiter. Stirbt das Kind vor Ablauf des Vertrages, erhalten Sie meistens die bereits eingezahlten Beträge zurück.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Auszahlung

Die **Auszahlung** (Valutierung) des Darlehens erfolgt erst, wenn die [Auszahlungsvoraussetzungen](#) erfüllt sind. Wird das Darlehen ausnahmsweise schon vorher ausgezahlt (z.B. auf ein [Notaranderkonto](#) oder gegen [Notarbestätigung](#)), so wird zum Ausgleich für den höheren Aufwand und das Risiko häufig ein Vorvalutierungszuschlag erhoben.

Bei fertigen Gebäuden wird das Darlehen üblicherweise in einem Betrag, bei Neubauten entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen ausgezah

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Auszahlungskurs](#)

Hypothekendarlehen werden nicht zu 100% ausgezahlt, sondern zu einem geringeren Kurs, dem Auszahlungskurs.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Auszahlungsvoraussetzungen](#)

Banken zahlen ein Darlehen erst dann aus, wenn die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt und entsprechende Nachweise vorgelegt worden sind. Hierzu gehören vollständig unterzeichnete Darlehensverträge, Eintragung der [Grundpfandrechte](#) an vereinbarter [Rangstelle](#) im [Grundbuch](#) sowie sonstige von der Bank gemäß den jeweiligen Besonderheiten des Einzelfalls verlangte Urkunden und Nachweise, wie z. B. Grenzzatteste und Bauschein.

Siehe auch [Auszahlung](#)

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Bankvorausdarlehen](#)

Bankvorausdarlehen sind Darlehen die von Kreditinstituten gewährt werden, wenn gleichzeitig zur Rückzahlung ein Bausparvertrag abgeschlossen oder vorgesehen wird.

Die Bausparsumme entspricht dabei der Höhe des Bankvorausdarlehens.

Nach Zuteilung wird das in Anspruch genommene Bankvorausdarlehen mit der Bausparsumme abgelöst.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Basis-Verzinsung](#)

auch Grundverzinsung

Zinssatz zu dem Banken Geld bei den Nationalbanken ausleihen können (EZB-Basiszins). Bei Versicherungen: Die garantierte Verzinsung Ihres Kapitals - unabhängig von Zins-Niveau & -Entwicklung.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Baubeschreibung](#)

In der **Baubeschreibung** beschreibt der Architekt die bei der Ausführung eines Bauvorhabens angewandeten Techniken und eingesetzten Materialien. Anhand der **Baubeschreibung** können Käufer und Darlehensgeber die Bauweise eines Gebäudes beurteilen. Die Baubeschreibung ist Bestandteil des Antrages auf Baugenehmigung.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Baufinanzierung Zinsen](#)

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Baugenehmigung](#)

Die **Baugenehmigung** ist das nach der jeweiligen Bauordnung der einzelnen Bundesländer vorgeschriebene förmliche Verfahren für die Genehmigung einer Baumaßnahme (Bauschein), ohne die mit der Durchführung nicht begonnen werden darf. In einigen Bundesländern reicht für bestimmte Baumaßnahmen (insbesondere Wohnungsbau) die Bauanzeige.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Bauspar-Darlehen](#)

auch Grundverzinsung

Ein vom Staat gefördertes, zinsgünstiges & zinsstabiles Darlehen, das zweckgewidmet ist: Sie dürfen es nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwenden (z.B. Hausbau, Wohnungskauf). Das Bauspar Darlehen ist [Bausparsumme](#) minus [Bausparguthaben](#). Es wird Ihnen dann ausgezahlt, wenn sie den Bausparvertrag zugeteilt bekommen ([Zuteilung](#)).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

[Bausparguthaben](#)

Ihre Einzahlungen plus Zinsen und [Bauspar-Prämie](#) minus Kontoführungsgebühr und [KEST](#). Ihr Soll: ca. 50% der [Bausparsumme](#).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Bauspar-Prämie

Schön für Sie: Der Staat fördert Ihr [Bauspar-Darlehen](#) mit einer Prämie, zurzeit max. 35 Euro / Jahr.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Bauspardarlehen

Das Bauspardarlehen ist ein unkündbares, in der Regel zweirangig zu sicherndes Tilgungsdarlehen.

Seine Höhe ergibt sich je nach Tarif aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Bausparguthaben im Zeitpunkt der Zuteilung und der Bausparsumme oder als feststehender Prozentsatz (zb. 50%) der Bausparsumme.

Zur Verzinsung und Tilgung hat der Bausparer monatlich meist einen gleichbleibenden Betrag zu zahlen.

Es gibt Tarife, die einen steigenden Tilgungsbetrag vorsehen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Bausparsumme

auch Vertragssumme

Der Betrag auf den der Bauspar-Vertrag ausgestellt wird. Anders gesagt: Die Summe, die Sie insgesamt anstreben. Die Vertragssumme richtet sich

- nach dem Verwendungszweck,
- dem dafür notwendigen Kapital,
- und Ihren finanziellen Möglichkeiten.

Übrigens: Sie können die Bausparsumme während der Vertragslaufzeit ändern.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Beitragsfreistellung

auch Beitragsstopp

Sie können als Kunde Ihre Beitragszahlungen einstellen, wenn Ihr Geld knapp ist:

- Entweder auf unbestimmte Zeit - dann sind Sie in diesem Zeitraum eingeschränkt versichert. Und wenn es Ihr Budget wieder zulässt, dann zahlen Sie wie vereinbart Ihre Beiträge weiter.
- Oder Sie stoppen Ihre Zahlungen überhaupt.

So oder so: Am Ende der Laufzeit bekommen Sie den entsprechenden Betrag ausbezahlt.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Beitragspause

So können Sie finanzielle Engpässe überwinden: Manche Versicherungen räumen Ihnen für einen bestimmten Zeitraum eine Beitragspause ein. Sie zahlen in dieser Zeit keine Prämien, sind aber trotzdem eingeschränkt versichert.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Beitragsrückgewähr

Eine Versicherungsleistung, wenn Sie als Versicherungsnehmer während der Vertragslaufzeit sterben: Alle bereits gezahlten Beiträge werden an Ihre Familie zurückgezahlt - jedoch ohne [Gewinn-Beteiligung](#).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Belastung

Im Rahmen der Prüfung der Bonität ermittelt die Bank, ob für den Kunden die laufende **Belastung** aus dem gewünschten Darlehen unter Berücksichtigung aller sonstigen Verpflichtungen tragbar ist. Ob das verbleibende Einkommen für den Lebensunterhalt ausreicht und damit die monatliche **Belastung** tragbar ist, hängt von der Höhe des Einkommens, der Größe der Familie, dem gewohnten Lebensstandard und nicht zuletzt davon ab, wie sicher auch in Zukunft mit diesem Einkommen gerechnet werden kann. Einen allgemein verbindlichen Satz für ein Mindesteinkommen gibt es daher nicht.

Siehe auch [Finanzierungsplan](#) und [Einkommensnachweis](#).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Beleihungsgrenze

Die Kreditinstitute beleihen Ihr Objekt zu bestimmten Bedingungen bis zu dieser in Prozent des Beleihungswertes angegebenen Grenze.

Die Beleihungsgrenze für die sogenannte 1a-Hypothek setzen die Kreditinstitute in der Regel bei 60% Lebensversicherungsunternehmen dagegen

nur bei 40 bis 50% des Beleihungswertes an.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Beleihungsobjekt

Mit **Beleihungsobjekt** bezeichnet man Grundstücke, Häuser oder Eigentumswohnungen, die als Sicherheit für eine **Baufinanzierung** dienen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Beleihungswert

Der **Beleihungswert** ist der in den Kreditrichtlinien des Kreditinstituts festgelegte Wert eines Hauses. Die **Beleihungsgrenze** liegt bei 70 bis 80% des **Verkehrswertes**.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Bereitstellungszinsen

Zinsen, die von der Bank für den Zeitraum zwischen Darlehenszusage und Auszahlung berechnet werden. Sie sind notwendig, weil die Bank die Mittel bereits bei der Darlehenszusage durch den Verkauf von Pfandbriefen beschafft und für die sie selbst Zinsen zahlen muß.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Bewertungszahl

auch Mindest-Bewertungszahl

Bevor Ihre Bausparkasse Ihnen das Darlehen zuteilt, müssen Sie eine bestimmte Bewertungszahl erreichen. Ihre Höhe entscheidet über die Reihenfolge der **Zuteilung**. Die Bewertungszahl wird zu bestimmten Zeitpunkten aus der Höhe Ihres **Bauspar-Guthabens** und der Anspar-Dauer berechnet (Ihr "Spar-Verdienst").

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Bewirtschaftungskosten

Kosten für den laufenden Betrieb und die Unterhaltung einer Immobilie, z.B. Heizkosten, Grundsteuer, Feuerversicherungsbeiträge, Reparaturen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Bonität

Jede Bank prüft aufgrund gesetzlicher Vorschriften die **Bonität** (Kreditwürdigkeit) des Kunden, d. h. ob er nach Abzug der für eine angemessene Lebensführung erforderlichen Beträge von seinen regelmäßig erzielten Einkünften in der Lage ist, die laufenden Kreditkosten (**Belastung**) zu zahlen. Weiter prüft die Bank, ob sein bisheriges Verhalten Gewähr dafür bietet, daß er eingegangenen Verpflichtungen pünktlich nachkommt. Zu diesem Zweck werden Häufig auch Auskünfte (**Schufa**) eingeholt. Die Bonitätsprüfung liegt nicht zuletzt auch im Interesse des Kunden.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Brandversicherung

Versicherung des Gebäudes gegen Feuerschäden. Sie soll im Schadensfall die Gesamtkosten der Wiederherstellung des Gebäudes decken (Neuwertversicherung). Eine ausreichende Brandversicherung muß bei der **Baufinanzierung** nachgewiesen werden.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Brief- und Buchhypoheken

Eine Hypothek ist eine Belastung eines Grundstückes zur Sicherung einer Forderung.

Der Gläubiger kann nur die Höhe der Forderung Zahlung verlangen.

Zu unterscheiden sind Brief- und Buchhypothecken. Im ersten Fall wird vom Grundbuchamt ein Hypothekenbrief ausgestellt und dem Gläubiger übergeben. Die Briefhypothek kann vom Gläubiger ohne Mitwirkung des Grundbuchamtes abgetreten und verpfändet werden.

Ist nichts anderes vereinbart, liegt immer eine Briefhypothek vor.

Sie hat den Vorzug der größeren Beweglichkeit.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Bürgschaft

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Damnum

besser bekannt unter dem Namen Disagio ist die Differenz zwischen dem Nominalbetrag des Darlehens (Rückzahlungsbetrag) und dem Auszahlungsbetrag eines Hypothekendarlehens. Das Damnum kann steuerlich abgesetzt werden, wenn eine Immobilie erworben wird, die vermietet werden soll. Bei selbstgenutztem Wohneigentum kann ein Damnum nur in Höhe einer Finanzierungskostenpauschale von Euro 1750,- als

Sonderausgabe berücksichtigt werden. Dies ist letztmalig möglich bei Wohneigentum, das vor dem 01.01.1999 hergestellt/angeschafft wurde. Bei der Vereinbarung eines Damnums ist der Darlehensnominalzins entsprechend niedriger.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Darlehensbedingungen

Dem Darlehensnehmer vorgelegt und meist auch vom Darlehensnehmer zu unterzeichnende von der Bank verfasste Vertragsbedingungen, die grundsätzlich für die Abwicklung eines jeden Darlehens gelten.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Darlehensvertrag

Vertrag über die Gewährung und Rückzahlung einer bestimmten Geldsumme. Das Darlehen kommt zustande durch einen Darlehensantrag sowie die Zusage (Bewilligung) der Bank. Im Darlehensvertrag (Darlehensurkunde, Beleihungsvertrag) werden die Darlehenshöhe, die Konditionen, die Art der Besicherung(Sicherheiten) sowie die zugrundeliegenden Allgemeinen Darlehensbedingungen vereinbart. Baufinanzierungsdarlehen werden durch Bestellung einer Grundschuld gesichert.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Devisen

Forderungen und Verbindlichkeiten in ausländischer Währung, die im Ausland Zahlbar sind.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Disagio

siehe auch [Damnum](#)

Gibt an, wie viel der [Kurswert](#) (Ausgabe-Kurs) eines Wertpapiers unter dem [Nennwert](#) liegt. Gegenteil: [Agio](#).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Effektivzins

Nach der Preisgabenverordnung (PAngV) muß bei Krediten als Preis die Gesamtbelastung pro Jahr in Prozent angegeben werden. Bei Krediten, deren Konditionen für die gesamte Laufzeit des Darlehens festgeschrieben sind, heißt dieser Preis "**effektiver Jahreszins**". Wenn jedoch eine Änderung der Zinssatzes oder anderer preisbestimmter Faktoren während der Laufzeit vorbehalten ist, wird er mit "**anfänglicher effektiver Jahreszins**" bezeichnet. Im wesentlichen wird der Effektivzins vom Nominalzins, dem Auszahlungskurs (Damnum) der Tilgung, der Tilgungsverrechnung (soweit der Termin der Tilgungsverrechnung von den Zahlungsterminen abweicht) und der Zinsfestschreibungsdauer bestimmt. Mit Hilfe des Effektivzinses können nur Darlehensangebote mit gleicher Zinsfestschreibung verglichen werden. Auch die übrigen in die Effektivzinsermittlung einbezogenen Faktoren (insbesondere Tilgungsfreijahre, Tilgungssatz, Art der Tilgungsverrechnung und Bearbeitungsgebühren) müssen für einen zutreffenden Preisvergleich identisch sein.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Eigenkapital

Bei einer **Baufinanzierung** gelten als **Eigenkapital** Bargeld, Bank- und Sparguthaben, Bausparguthaben (soweit sie zuteilungsfrei sind, also ohne Zwischenfinanzierung sofort zur Verfügung stehen) und der Erlös aus dem Verkauf von Wertpapieren. Im weiteren Sinne rechnen zu den Eigenmitteln das bereits bezahlte Grundstück, bezahlte Baumaterialien und Architektenleistungen, Verwandtendarlehen, Arbeitgeberdarlehen, öffentliche Zuschüsse sowie Eigenleistungen/Verwandtenhilfe.

Damit die [Belastung](#) tragbar bleibt, sollten bei der Baufinanzierung ca. 20 bis 30 % der Herstellungs- oder erwerbskosten durch eigenkapital gedeckt sein.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Eigenleistung

Selbsthilfearbeiten, mit denen entsprechende Handwerkerlohnkosten eingespart werden, können der Bauherr, seine Angehörigen, Nachbarn, Arbeitskollegen und Bekannte erbringen. **Eigenleistungen** können andere Eigenmittel ([Eigenkapital](#)) jedoch nur begrenzt ersetzen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Eigennutzung

Nutzung eines Hauses bzw. einer Eigentumswohnung zu eigenen Wohnzwecken. Wichtig insbesondere als Voraussetzung für die Gewährung der **Eigenheimzulage**.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Einheitswert

Ein vom Finanzamt festgesetzter Richtwert für die Bemessung der Grundsteuer. Seit 1997 werden **Einheitswerte** nicht mehr festgelegt, da seit

dieser Zeit die Erbschaft und in bestimmten Fällen die Grunderwerbsteuer auf der Basis von Grundbesitzwerten erhoben wird.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Einkommensnachweis

Zu den **Einkommensnachweisen** gehören Verdienstbescheinigungen des Arbeitgebers, Einkommenssteuerbescheide, Bilanzen mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie andere zum Nachweis eines Einkommens geeignete Belege.

Die Einkommensnachweise dienen im Rahmen der **Bonitätsprüfung** zur Ermittlung der tragbaren monatlichen **Belastung**.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Erbbaurecht

Erlebensversicherung

Eher seltene Form der Lebensversicherung: Sie ist eine reine Spar-Versicherung meist ohne Schutz im Todesfall. Sie können sich die Versicherungssumme nach Ende der Laufzeit auf einmal oder laufend als Zusatz-Pension auszahlen lassen. Ihr Vorteil: Sie können die Prämien als **Sonder-Ausgaben** von der Steuer absetzen. Die meisten Versicherungsnehmer bevorzugen eine kombinierte Erlebens- & Ablebens-Versicherung: Sie vereint die Elemente beider Versicherungsformen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Euribor

Euro Interbank Offered Rate ist der Zinssatz, zu dem europäische Banken untereinander Einlagen mit festgelegter Laufzeit innerhalb Europas anbieten.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Fertighaus

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Festhypothek

Die Festhypothek wird nach Ablauf einer bestimmten Laufzeit komplett auf einmal zurückgezahlt. Während der Laufzeit werden Zinsen gezahlt, jedoch keine Tilgung vorgenommen. Die monatlichen Raten sind deshalb zwar geringer, doch zahlen Sie insgesamt mehr Zinsen. Festhypotheken erhalten Sie meist in Verbindung mit einer Lebensversicherung

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Festzinshypothek

Darlehen, dessen Konditionen die Bank für einen bestimmten Zeitraum (Zinsfestschreibung, Konditionen) garantiert. Im Gegensatz hierzu können sich die Zinsen bei einem Gleitzinsdarlehen jederzeit ändern. Die Festzinshypothek ist das Markenzeichen der Hypothekenbanken.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Finanzierung

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Finanzierungsplan

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Fonds

Kapital-Vermögen, das von einer Kapitalanlage- oder Investment-Gesellschaft verwaltet wird. Das Geld aller Anleger wird von der Fonds-Gesellschaft in Aktien, Anleihen, Immobilien etc. angelegt. Die Anlage-Entscheidungen treffen dabei die Fonds-Manager: Wann wird wie viel Kapital angelegt? Die Auswahl der Fonds ("Fonds-Picking") fällt nicht leicht: Das Angebot ist kaum zu überblicken. Fonds-Anteile können Sie bei den Kapitalanlage-Gesellschaften oder an der Börse kaufen bzw. verkaufen. Der Wert eines Anteilsscheins wird errechnet, indem das Fonds-Vermögen durch die Anzahl der Anteilsscheine dividiert wird.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Forwarddarlehen

Ein Forwarddarlehen ist ein Darlehen mit welchem Sie sich den von heute günstigen Zinssatz für die Zukunft sichern. Das heißt Sie schließen heute einen Kreditvertrag zum aktuellen Zins ab, die Auszahlung des Forwarddarlehens erfolgt jedoch zu einem festgelegten Zeitpunkt in der Regel innerhalb von 1 bis 5 Jahren später. Ebenfalls beginnen Sie erst nach der Auszahlung mit der Tilgung des Forwarddarlehens. Der Vorteil liegt ganz klar dabei sich in Zeiten von stetig steigenden Zinsen für zukünftige Vorhaben noch heute den niedrigen Zinssatz zu sichern.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Freistellungserklärung

Beim Bau von Eigentumswohnungen durch einen Bauträger sichert sich dessen Bank in der Regel durch eine Globalgrundschuld an allen Eigentumswohnungen ab. werden einzelne Eigentumswohnungen verkauft, so muß der Käufer häufig bereits vor Fertigstellung erste Teilzahlungen auf den Verkaufspreis leisten.

Zum Schutz des Käufers verpflichtet die Makler- und Bauträgerverordnung den Bauträger, Teilzahlungen in der Bauphase nur entgegenzunehmen, wenn durch eine entsprechende **Freistellungserklärung** (der Bank des Bauträgers) sichergestellt ist, daß die gekaufte Wohnung nach Zahlung des vollen Kaufpreises von der Globalbelastung durch die Bank des Bauträgers freigestellt wird. Viele Banken zahlen ein dem Käufer zugesagtes Darlehen aber erst dann aus, wenn die Globalgrundschuld auf dem Wohneigentum des Käufers gelöscht ist. In solchen Fällen ist dann eine Zwischenfinanzierung nötig.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Fremdkapital

Als Fremdkapital werden alle Geldmittel bezeichnet, die gegen Zinsen an den Kapitalnehmer abgegeben werden. Darunter fallen:

- Kredite
- Hypothekendarlehen
- Bauspardarlehen
- Arbeitgeberdarlehen
- öffentliche Fördermittel
- Finanzmittel aus der "Riester-Rente"

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Fremdwährungsdarlehen

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Geldbeschaffungskosten

Kosten, die einer Bank bei der Beschaffung von zinsgünstigen Finanzierungsmitteln entstehen. Sie werden als **Damnum** bei den Konditionen berücksichtigt

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Gesamtschuldner

Mehrere Darlehensnehmer eines Darlehens. Jeder Gesamtschuldner ist unabhängig vom anderen zur vollen Zahlung verpflichtet. Die Bank ist dabei in der Wahl des von ihr in Anspruch genommenen Gesamtschuldners frei, sie darf die Leistung jedoch nur einmal verlangen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Gewerbedarlehen

Hypothekenbanken finanzieren auch gewerblich genutzte Objekte, also Büro- und Geschäftshäuser, Lagergebäude, Werkstatt- und Fabrikgebäude, Hotels etc. Gerade bei solchen Objekten bringt eine langfristige Finanzierung mit **Festzinshypotheken** in der Regel eine wesentliche Verbesserung der Finanzierungsstruktur und eine solide Kalkulationsbasis

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Gewinnbeteiligung

Jener Anteil am Gewinn einer Aktien-Gesellschaft, der an die Aktionäre ausgeschüttet wird. Dividenden-Rendite: Ertrag dividiert durch eingesetztes Kapital.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Gleitzinsdarlehen

Im Gegensatz zu einem Festzinsdarlehen kann der Darlehensgeber bei einem Gleitzinsdarlehen die Zinsen jederzeit einseitig ändern (Zinsänderungsrisiko variabler Zins, b.a.w.-Konditionen).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Grundbesitzwert

Seit 1997 werden zur Bewertung von Grundstücken für die Erbschaftsteuer und - wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist - für die Grunderwerbsteuer anstelle der bisherigen **Einheitswerte** sog. **Grundbesitzwerte** festgestellt. Die geschieht bei bebauten Grundstücken in der Regel anhand eines am Ertrag des Grundstücks orientierten Verfahrens (sog. Ertragswertverfahren); in Ausnahmefällen wird der Sachwert zugrunde gelegt (sog. Sachwertverfahren).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Grundbuch

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Grundbuchauszug

Vollständige Abschrift aller zu einem Grundstück bestehenden Grundbucheintragungen, die jedermann mit berechtigtem Interesse verlangen kann. Die rangrichtige Eintragung einer Grundschuld ist dem Darlehensgeber durch einen beglaubigten Grundbuchauszug nachzuweisen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Grundschuld

Grundpfandrecht, mit dem ein Grundstück zur Sicherung eines Darlehens durch Eintragung im Grundbuch belastet wird. Die **Grundschuld** berechtigt den Darlehensgeber, das Grundstück im Wege der Zwangsvollstreckung zu verwerten.

Die **Grundschuld** hat in der Praxis in den letzten Jahren die [Hypothek](#) als Sicherungsinstrument weitgehend verdrängt. Die Vorteile der Grundschuld gegenüber der Hypothek - aufgrund ihrer rechtlichen Ausgestaltung: Konditionsanpassungen, Umschuldungen, Abtretungen sowie Nachbelastungen sind ohne zusätzliche Grundbucheintragungen möglich.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Grundschuldbestellung

Zustimmung in Form notariellen Urkunde des Grundstücks-/Immobilien Eigentümers zur Belastung seines Grundstücks/Immobilie mit einer Grundschuld. Die Grundschuldbestellung beinhaltet meistens auch den Antrag, die Grundschuld im Grundbuch einzutragen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Grundsteuer

Eine Steuer auf Grundvermögen, die aufgrund des [Einheitswertes](#) des Grundstücks festgesetzt und von der Gemeinde erhoben wird.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Herstellungskosten

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Hypothek

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Hypothekarkredit

Ein Bankenkredit der durch Eintragung einer Hypothek ins Grundbuch besichert ist. Er dient meist zur Finanzierung von Grundstücken, bestehende oder neuem Eigenheim, Eigentumswohnungen, Sanierung oder Umbau.

Grundsätzlich ist aber der Verwendungszweck frei wählbar

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Hypothekenbanken

Hypothekenbanken sind seit über 100 Jahren auf langfristige, grundpfandrechtlich gesicherte Finanzierungen spezialisierte Banken (Realkreditinstitute). Sie unterliegen besonderen gesetzlichen Regelungen (Hypothekenbankgesetz). Ihr Markenzeichen ist die [Festzinshypothek](#). Die dafür notwendigen Mittel beschaffen sie sich durch den Verkauf von Pfandbriefen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Immobilie

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Immobilienangebote

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Immobilienkredit

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Katasterpapiere

Bei den Katasterämtern (Liegenschaftsämtern) geführte Verzeichnisse mit den "technischen" Daten der Grundstücke einer Gemeinde.

Die Katasterämter erstellen Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und amtliche Lagepläne (Flurkarten), die wichtige Unterlagen für die **Baufinanzierung** sind.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

KEST - Kapitalertragssteuer

Steuer, die bei Erträgen (Zinsen, Dividenden) automatisch an das Finanzamt abgeführt wird - zurzeit 25 % des Ertrages. Sie müssen die KEST nur

dann zahlen, wenn Sie Ihre Wert-Papiere bei einer österreichischen Bank deponiert haben. Für ausländische Wertpapier-Depots zahlen Sie Einkommenssteuer. In Österreich sind Lebensversicherungen KEST-frei.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

KfW - Förderbank

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Baufinanzierung Konditionen

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Konditionenanpassung

Auch Zinsanpassung, Bedingungsanpassung, Prolongation. Hypothekenbanken garantieren einen für mehrere Jahre festen zins (Festzinshypothek). Vor Ablauf der Zinsfestschreibung müssen für einen weiteren Zeitraum neue Konditionen festgelegt werden. Zu diesem Zweck unterbreitet die Bank dem Darlehensnehmer ein Angebot, dessen Konditionen sich nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt richten. Der Darlehensnehmer kann dem widersprechen, allerdings mit der Folge, daß er dann sein Restdarlehen an die Bank zurückzahlen muß.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Kredit

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Kreditrestschuldversicherung

Eine Gruppenversicherung mit Einmalprämie. Sie deckt im Ablebensfall des Versicherten den tilgungsplanmäßig aushaftenden Kreditbetrag ab.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Kurswert

auch Marktwert genannt.

Bei Wertpapieren der Börse-Kurs.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Kündigung

Einseitige Erklärung des Darlehensgebers zur Beendigung des Darlehensvertrages.

Hypothekendarlehen der Hypothekenbanken sind seitens der Bank bei vertragsgemäßßer Abwicklung unkündbar. Der Kunde kann dagegen das Darlehen zu bestimmten vertraglich vereinbarten Terminen schriftlich kündigen, in der Regel bei Ablauf der Zinsfestschreibung.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Laufzeit

Die **Laufzeit** eines Darlehens umfasst den Zeitraum von der Auszahlung bis zur vollständigen Rückzahlung.

Darlehen der Hypothekenbanken haben Laufzeiten von durchschnittlich 30 Jahren. Lange Laufzeiten sind ein Vorteil, denn sie ermöglichen eine niedrige laufende **Belastung**. Nicht zu verwechseln mit der Laufzeit eines Darlehens ist die Zinsfestschreibung, d. h. der Zeitraum, für den feste Zinsen vereinbart sind.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Leitzinssätze

[Euribor](#)

[Libor](#)

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Libor

London Interbank Offered Rate ist ein im Verkehr zwischen Banken am Londoner Geldmarkt angewendeter, kurzfristiger Geldmarktzinssatz, zu dem eine Bank einer anderen erstklassigen Bank kurzfristige Einlagen überlässt bzw. Geldmarktkredite aufnimmt.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Mitschuldner

Ein Darlehensnehmer, zumeist Ehegatte, der als **Gesamtschuldner** mit einem anderen Schuldner haftet.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Modernisierung

Verbesserung des Wohn- oder Nutzwertes eines bestehenden Gebäudes durch Anpassung z.B. des Grundrisses oder der Ausstattung an moderne Anforderungen. Zu unterscheiden hiervon ist die Renovierung, die der Erhaltung oder Wiederherstellung des vorhandenen baulichen Zustands dient. Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen werden durch staatliche Darlehen, Zuschüsse oder Steuervergünstigungen gefördert. Nähere Auskünfte hierzu erteilen die örtlichen Ämter für Wohnungswesen oder die Finanzämter

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Nachfinanzierung

Sie wird erforderlich, wenn die ursprünglich geplanten Kosten bei der Durchführung des Bauvorhabens überschritten werden. Beruhen die Mehrkosten nicht auf werterhöhenden Maßnahmen, ist die **Nachfinanzierung** möglicherweise erschwert, wenn nach dem ursprünglichen Finanzierungsplan die Beleihungsgrenzen der Darlehensgeber bereits weitgehend ausgeschöpft waren. Deshalb sollten Planänderungen während der Bauausführung möglichst vermieden werden.

Als **Nachfinanzierung** bezeichnet man häufig auch die zusätzliche Darlehensaufnahme auf ein beliehenes Objekt z.B. für [Modernisierungen](#).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Nachrangfinanzierung

Darlehen, das im Rang ([Rangstelle](#)) nach bereits bestehenden Grundpfandrechten abgesichert wird. Dabei hat sich eingebürgert, dann von Nachrangfinanzierungen zu sprechen, wenn die **Finanzierung** über den erststelligen Beleihungsraum, der bis zu 60% des Beleihungswertes ([Beleihungsgrenze](#)) reicht, hinausgeht. Wegen des höheren Risikos für Darlehensgeber werden **Nachrangfinanzierungen** oft teurer angeboten als erststellige **Finanzierungen**.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Nebenleistungen

Alle neben Zins- und Tilgungsleistungen vereinbarten Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers, insbesondere [Bereitstellungszinsen](#) und Schätzungsgebühren.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Nennwert

auch Nimalwert oder Nominale genannt.

Der Geldbetrag auf den ein Wertpapier lautet. Er ist auf dem Wertpapier angegeben - bei österreichischen Wertpapieren meistens 1.000 Euro. Mit diesem Betrag sind Sie als Aktionär am Grundkapital der Aktien-Gesellschaft (AG) beteiligt. Anders betrachtet: Das Grundkapital einer AG ist die Nennwert-Summe aller Aktien. Der Nennwert und der [Kurswert](#) können voneinander abweichen, denn der Kurswert hängt von der Nachfrage ab.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Nichtabnahmeentschädigung

Entgelt, das bei Nichtabnahme (Abnahmeverpflichtung) des Darlehens zu zahlen ist. Die **Nichtabnahmeentschädigung** dient dem Ausgleiches des Schadens, der der Bank vor allem dadurch entsteht, daß sie die für das Darlehen vorgesehenen Mittel bereits beschafft hatte.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Nominalbetrag

Der im Darlehensvertrag vereinbarte Nennbetrag eines **Darlebens**. Der Auszahlungsbetrag liegt häufig unter dem **Nominalbetrag** ([Auszahlungskurs](#)).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Nominalzins

Zinssatz, mit dem ein Darlehen zu verzinsen ist. Es ist der an den Darlehensgeber zu zahlende Zins, im Gegensatz zum [Effektivzins](#), bei dem es sich nur um eine mehr oder weniger theoretische Vergleichsgröße handelt.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Notaranderkonto

Auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto zur vorübergehenden treuhänderischen Verwahrung von Fremdgeldern. Das **Notaranderkonto** ermöglicht die vorzeitige Darlehensauszahlung (Valutierung) zur Kaufpreisabwicklung, solange die Grundsschuld noch nicht eingetragen ist. Hierfür wird von der Bank in der regel ein sogenannter Vorvalutierungszuschlag erhoben.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Notarbestätigung

Bestätigung des Notars gegenüber der Bank, daß der rangrichtigen Eintragung der Grundsuld nichts im Wege steht.

Die **Notarbestätigung** ermöglicht die vorzeitige Auszahlung des Darlehens, bevor die Eintragung im Grundbuch vollzogen ist.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Notarielle Beurkundung

Bei besonders wichtigen Geschäften sieht der Gesetzgeber zum Schutz der Betroffenen eine **Beurkundung durch den Notar** vor. Dies gilt insbesondere für Grundstückskaufverträge und die Belastung von Grundstücken mit einer Grundschuld ([Grundschuldbestellung](#)).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Objektverbrauch

Jeder Bürger kann grundsätzlich nur einmal im Leben für die Herstellung/den Erwerb von selbstgenutztem Wohnraum eine **Eigenheimzulage** erhalten; wurde z.B. bereits einmal die Förderung gemäß §10e EStG in Anspruch genommen, ist ein sogenannter **Objektverbrauch** eingetreten. Fallen, etwa bei Verkauf oder Umzug, die Voraussetzungen für die Eigenheimförderung vor Ablauf von acht Jahren weg, so kann für die nicht ausgenutzten Jahre die Förderung für ein sogenanntes Folgeobjekt beansprucht werden.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Öffentliche Förderung des Wohnungsbaus

Der Staat fördert außer durch steuerliche Maßnahmen den Wohnungsbau durch zinsgünstige **Darlehen** (Aufwendungsdarlehen), laufende Zuschüsse (Aufwendungszuschüsse) und Bürgschaften. Die meisten Arten der Förderung sind an bestimmte Einkommensgrenzen u.a. gebunden. Auskünfte erteilen die örtlichen Ämter für Wohnungswesen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Pfandbriefe

Von [Hypothekenbanken](#) ausgegebene festverzinsliche Wertpapiere, die der Mittelbeschaffung (Refinanzierung) für Darlehen dienen. **Pfandbriefe**, die der Refinanzierung von Hypothekendarlehen dienen (Hypothekendarlehen), müssen aufgrund gesetzlicher Vorschriften jederzeit in gleicher Höhe durch erstellte Hypotheken mit mindestens gleichem Zinssatz gedeckt sein. **Öffentliche Pfandbriefe** (Kommunalobligationen) dienen der Refinanzierung von Staatskrediten, das sind v. a. Darlehen an Bund, Länder und Gemeinden.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Rangstelle

Die Rangstelle im Grundbuch gibt bei mehreren im Grundbuch eingetragenen Belastungen Kenntnis über die Reihenfolge, in der die Gläubiger (meistens Banken) im Falle der Zwangsvollstreckung/Zwangsversteigerung aus dem Erlös befriedigt werden.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Ratentilgungsdarlehen

Im Gegensatz zum [Annuitätendarlehen](#) wird beim Ratentilgungsdarlehen die Gesamtschuld durch gleich bleibende Tilgungsraten abbezahlt. Weil die Zinskosten mit zunehmender Tilgung geringer werden, die Tilgungsrate aber nicht erhöht wird, sinkt die Belastung von Jahr zu Jahr, die Raten sinken ständig. Alles in allem zahlt der Eigenheimfinanzierer für diese Darlehensart weniger Zinsen, da der Schwerpunkt der Zahlungen bei der Tilgungsrate liegt.

Aufgrund der geringeren Finanzierungskosten verdienen Banken an Ratentilgungsdarlehen weniger und bieten sie daher auch seltener an. Hypothekenbanken und Versicherungen vergeben diese Darlehensform gar nicht. Auf der anderen Seite bringen sie für die Kreditnehmer eine hohe Anfangsbelastung aufgrund der hohen Tilgungsraten mit sich, denn anders als beim [Annuitätendarlehen](#) liegt hier der Tilgungssatz immer über einem Prozent.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Restschuld

Der zu einem bestimmten Zeitpunkt noch nicht getilgte (zurückgezahlte) Teil eines Darlehens. Die Höhe der jeweiligen **Restschuld** eines Darlehens kann anhand des Tilgungsplans festgestellt werden.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Risikolebensversicherung

Für den Fall des unerwarteten Ablebens des Hauptverdieners einer Familie ist der Abschluß einer **Risikolebensversicherung** eine sinnvolle Ergänzung bei der Übernahme größerer Verpflichtungen aus einer **Baufinanzierung**

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Rückgewähransprüche

Anspruch des Grundstückseigentümers gegenüber der Bank auf Übertragung oder Löschung der [Grundschuld](#), sobald die durch die Grundschuld gesicherten Verpflichtungen erfüllt sind (Zweckbestimmungserklärung). Nachrangige Grundschuldgläubiger lassen sich häufig vom Grundstückseigentümer die **Rückgewähransprüche** abtreten.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Rürup Rente

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Schätzung

Auch: Taxe, Wertgutachten. Aufgrund gesetzlicher Vorschriften benötigt die finanzierende Bank in der Regel zur Ermittlung des Beleihungswertes eines Objekts die **Schätzung** eines Sachverständigen. Dabei werden z.B. die Lage des Grundstücks, der Zustand des darauf errichteten Gebäudes und der erzielte oder erzielbare Mietertrag sowie die örtlichen Marktverhältnisse berücksichtigt

Schätzungsgebühren

Auch Taxkosten. Für die **Schätzung** werden dem Darlehensnehmer Gebühren in Rechnung gestellt und im allgemeinen bei der Auszahlung des Darlehens einbehalten.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Schufa

Abkürzung für: Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung. Gemeinschaftseinrichtung der deutschen Kreditinstitute und anderer Kreditgebender Wirtschaftsunternehmen, um einerseits Mitgliedsinstitute vor Verlusten im Kreditgeschäft und andererseits Kreditnehmer vor übermäßiger Verschuldung zu bewahren. Die **Schufa** erhält zu diesem Zweck von den ihr angeschlossenen Instituten Informationen zur Beurteilung der **Bonität** der Kreditnehmer. Die **Schufa** stellt die bei ihr vorhandenen Informationen unter Beachtung der strengen Vorschriften des Datenschutzes den Banken auf Anfrage zur Verfügung.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Schuldübernahme

Schuldübernahme ist der im Einvernehmen aller Vertragsparteien vorgenommene Eintritt eines neuen Darlehensnehmers in einen bestehenden Darlehensvertrag unter gleichzeitigem Ausscheiden des bisherigen Darlehensnehmers.

In der Praxis ist der Käufer eines Hauses gelegentlich daran interessiert, die vom Verkäufer aufgenommene Finanzierung zu übernehmen. Da die **Schuldübernahme** der Zustimmung der Bank bedarf, empfiehlt es sich für Verkäufer und Käufer mit der Bank Kontakt aufzunehmen, um zu klären, ob und ggf. unter welchen Bedingungen die Bank einer **Schuldübernahme** zustimmt.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Sicherheiten

Im Rahmen einer langfristigen **Baufinanzierung** sind vom Darlehensnehmer **Sicherheiten** zu stellen. Dies sind vor allem Grundpfandrechte (**Grundschuld**), im Einzelfall auch **Bürgschaften** oder sonstige **Zusatzsicherheiten**

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Sonderausgaben

Bestimmte Aufwendungen eines Steuerpflichtigen, die bei der Einkommensteuer steuermindernd von den Einkünften abgesetzt werden dürfen (z.B. Kosten vor Bezug eines Eigenheims **Vorkosten**, Aufwendungen für die Altersvorsorge).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Steuerliche Förderung (des Wohnungsbaus)

Steuerliche Vergünstigungen für den Wohnungsbau. Insbesondere durch **Abschreibungen**, Berücksichtigung von **Vorkosten**, **Sonderausgaben** und Schuldzinsenabzug.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Steuerliche Förderung (des Eigenheims)

Eigenheimzulage, Kinderzulage, ökologische Baumaßnahmen, Grundförderung

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Steuermodelle

Unter dem Begriff **Steuermodell** werden so genannte Bauherren-, Bauträger-, Erwerber-, Erhaltungs- und andere Modelle zusammengefasst, deren Ziel es ist, beim Erwerb von Grundeigentum durch einen möglichst hohen Anteil an Werbungskosten Steuern zu "sparen".

Zahlreiche **Steuermodelle** haben in den letzten Jahren die Erwartungen der Zeichner (Bauherrengemeinschaft) nicht erfüllt. In einigen Fällen haben die Finanzverwaltungen die Modelle insgesamt oder die in Ansatz gebrachten Werbungskosten gar nicht bzw. nur teilweise anerkannt. In anderen Fällen ist der erwartete Mietertrag oder Wertzuwachs ausgeblieben.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Teilvalutierungszuschlag

Ausgleich für den zusätzlichen Aufwand, wenn das Darlehen auf Wunsch des Kunden in mehreren Teilen - nach Baufortschritt - ausbezahlt

(valuiert) wird.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Tilgung

Regelmäßige Leistungen des Darlehensnehmers zur Rückzahlung des Darlehens ([Amortisation](#))

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Tilgungsaussetzung

Bereitschaft der Bank, die vereinbarte Tilgung gegen Abtretung der Ansprüche aus Bausparverträgen oder einer Kapitallebensversicherung auszusetzen. Für die Dauer der Tilgungsaussetzung erhält die Bank nur die vereinbarten Zinsen. Darlehen mit Tilgungsaussetzung werden häufig auch Bankvorausdarlehen genannt.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Tilgungsfreijahre

Die Hypothekenbanken sind unter bestimmten Umständen bereit, die Tilgung erst nach den ersten schwierigen Jahren beginnen zu lassen, so dass der Darlehensnehmer in dieser Zeit nur die Zinsen zu zahlen braucht.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Tilgungsplan

Der **Tilgungsplan** gibt Auskunft über den planmäßigen Verlauf für die Verzinsung und Tilgung eines Darlehens. Er enthält in der Regel die Leistung für die einzelnen Zahlungsperioden (Jahresleistung, Vierteljahresrate, Monatsrate), den Zinsbetrag, den Tilgungsbetrag und die jeweilige Restschuld.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Tilgungsstreckung

Wird in einem Darlehensvertrag ein Damnum vereinbart, erhält der Darlehensnehmer bei der Auszahlung des Darlehens einen um das Damnum ermäßigten Betrag. Eine hieraus entstehende Finanzierungslücke lässt sich mit einem Zusatzdarlehen zur Finanzierung des Damnums ganz oder teilweise schließen. Dieses Tilgungsstreckungsdarlehen wird zuerst getilgt, währenddessen bleibt das Hauptdarlehen tilgungsfrei (daher die Bezeichnung "Tilgungsstreckung").

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Treuhandauszahlung

Treuhandauszahlungen sind Zahlungen an vertrauenswürdige Dritte mit der Auflage, über das Geld nur zu verfügen, wenn die vom Zahlenden gemachten Auflagen erfüllt sind. Zu den wichtigsten **Treuhandzahlungen** gehören Zahlungen auf ein Notaranderkonto und Zahlungen an Banken. Letztere werden häufig bei Umschuldungen eingesetzt. Hier zahlt die Bank an das abzulösende Kreditinstitut mit der Auflage, nur gegen Abtretung oder Löschung der für das abzulösende Institut eingetragenen Grundschuld über das Geld zu verfügen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Umbauter Raum

Bauvolumen eines Gebäudes. Die Berechnung des **umbauten Raumes** (auch Kubatur genannt) gehört zu den Bauunterlagen, die der Darlehensgeber eines Baudarlehens zur Ermittlung des Beleihungswertes Wertermittlung des zu finanzierenden Objektes benötigt.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Umschuldung

Ablösung eines bestehenden Kredites durch ein neues Darlehen. Eine **Umschuldung** kommt in Frage, wenn kurzfristige Bankkredite (Zwischenfinanzierung) in ein langfristiges **Hypothekendarlehen** umgewandelt werden sollen; wenn an die Stelle eines Gleitzinsdarlehens eine Festzinshypothek einer Hypothekenbank treten soll oder wenn die Konditionen des bisherigen Darlehens auslaufen Konditionenanpassung und der Darlehensnehmer mit einer Verlängerung des Darlehens nicht einverstanden ist oder aus sonstigen Gründen die Bank wechseln möchte.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Valuten

Ausländisches Bargeld in Form von Banknoten und Münzen, die im Inland keine gesetzliche Zahlkraft haben.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Variabler Zins

Der Darlehensgeber kann aufgrund einer Zinsgleitklausel den Nominalzins des Darlehens jederzeit an die aktuelle Marktsituation anpassen.

Der Zins ist nicht festgeschrieben.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Verkehrswert

Marktwert eines bebauten oder unbebauten Grundstückes an einem bestimmten Stichtag. [Wertermittlung](#)

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Vermögenswirksame Leistungen

Vermögenswirksame Leistungen nach dem Fünften Vermögensbildungsgesetz können durch den Arbeitgeber für den Arbeitnehmer als Aufwendungen des Arbeitnehmers u.a. auch in Form von Bausparkassenbeiträgen und als bestimmte andere Aufwendungen zum Wohnungsbau erbracht werden.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Vorfälligkeitsentschädigung

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Vorkosten

Bei dem Erwerb oder der Anschaffung eigen genutzter Immobilien (Eigenheimzulage) können vor dem Einzug anfallende Finanzierungskosten, wie zum Beispiel Bauzeitzinsen und Damnum mit Euro 1750,- pauschal wie Sonderausgaben vom Gesamtbetrag der Einkünfte bei der Einkommensteuerveranlagung abgesetzt werden. So genannte Erhaltungsaufwendungen, die vor Bezug der selbst genutzten Immobilie entstehen, werden bis zu einer Höhe von Euro 11.250,- wie Sonderausgaben berücksichtigt. Beide Vergünstigungen gelten jedoch nur für Wohneigentum, das vor dem 01.01.1999 hergestellt/angeschafft wurde - maßgeblich ist das Datum des Bauantrags bzw. des notariellen Kaufvertrags.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Vorschaltdarlehen

Darlehen mit kurzer Zinsfestschreibung (bis zu 2 Jahren). Der Darlehensnehmer kann in der Regel während der Laufzeit des Vorschaltdarlehens jederzeit bei demselben Darlehensgeber auf ein Darlehen mit langfristigem Zins "umsteigen".

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Vorausdarlehen

Mit einem Vorausdarlehen haben Sie die Möglichkeit gegen einen geringen Aufschlag den heute günstigen Zinssatz für Baufinanzierungen für künftige Vorhaben zu sichern. Damit ist gemeint, dass Sie bei einem Vorausdarlehen heute einen Kreditvertrag abschließen, die Kreditsumme erst zu einem festgelegten Zeitpunkt, meistens zwischen 1 und 5 Jahren später, ausgezahlt wird. Selbstverständlich beginnen Sie auch erst nach der Auszahlung des Vorausdarlehens mit der Rückzahlung des Vorausdarlehens.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Werbungskosten

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind bestimmte Aufwendungen (z.B. Darlehenszinsen, Damnum, Abschreibungen, Bewirtschaftungskosten) steuerlich abzugsfähige **Werbungskosten**.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Wertermittlung

Die Wertermittlung dient der Ermittlung des Verkehrswertes, der häufig die Grundlage für den Kaufpreis eines Hauses bildet, und der Ermittlung des Beleihungswertes. Unter Beleihungswert wird der dauerhafte Wert (nicht zu verwechseln mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten) verstanden. Der Beleihungswert ist ein zentraler Begriff des **Hypothekenkredits** und dient der Ermittlung der Beleihungsgrenze sowie der längerfristigen Risikobeurteilung durch die Bank und ist damit Teil der Kreditentscheidung.

Während der Verkehrswert im wesentlichen stichtagsbezogen ermittelt wird, werden bei der Beleihungswertermittlung die dauerhaften Eigenschaften und die Nachhaltigkeit der Erträge zugrunde gelegt, da das bewertete Objekt in der Regel für viele Jahre als Kreditsicherheit dienen soll. Der Beleihungswert liegt daher häufig niedriger als der Verkehrswert.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen wird der Beleihungswert nach dem Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt, ermittelt.

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes wird ein gewisser Sicherheitsabschlag zu den jeweils aktuellen Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Renditeobjekten wird der Beleihungswert auf Basis des Sach- und Ertragswertes bestimmt, wobei der Ertragswert im Vordergrund steht. Der Ertragswert orientiert sich an den auf Dauer erzielbaren Mieteinnahmen.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Wohnfläche

Für die Bewertung von Wohngebäuden ist die **Wohnfläche** wichtig.

Die Wohnflächenberechnung gehört deshalb zu den Unterlagen, die der Darlehensgeber eines Baudarlehen benötigt.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Zinsfestschreibung

Zeitraum, für den die Konditionen von der Hypothekenbank garantiert werden. Die **Darlehen** der Hypothekenbanken werden mit Festzins angeboten. Der Darlehensnehmer kann dabei in der Regel zwischen Zinsfestschreibungen bis zu 20 Jahren wählen. In Einzelfällen ist auch die Zinsfestschreibung für die volle Darlehenszeit (bei 1% Anfangstilgung ca. 30 Jahre) möglich. Die Zinsfestschreibung hat gegenüber dem variablen zins den Vorteil, dass der Darlehensnehmer seine finanzielle Belastung langfristig sicher kalkulieren kann. In Zeiten niedriger Zinsen ist es ratsam, sich den Niedrigzins durch Wahl einer möglichst langfristigen Zinsfestschreibung zu sichern.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Zusatzsicherheiten

Neben den üblichen Sicherheiten können unter bestimmten Umständen Zusatzsicherheiten erforderlich sein. Zu den gebräuchlichsten gehören Bürgschaften von Banken, vom Arbeitgeber, Mitverpflichtungen von Verwandten, die Abtretung von Ansprüchen aus Kapital- und Risikolebensversicherungen oder aus Bausparverträgen sowie die Verpfändung von Bankguthaben und Wertpapieren.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Zuteilung

Zu einem bestimmten Zeitpunkt haben Sie durch Ihre Spar-Leistung Anspruch auf das Darlehen: Die Bausparkasse zahlt Ihnen nach der Zuteilung Ihr [Bauspar-Guthaben](#) und [Bauspar-Darlehen](#) aus - als Einmal-Zahlung oder in Raten. Die Reihenfolge, in der die Bausparer die Zuteilung erhalten richtet sich nach der [Bewertungszahl](#).

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Zwischenfinanzierung

Dient zur Überbrückung eines kurzfristigen Kreditbedarfs bis zur Auszahlung der langfristigen Finanzierungsmittel. Zugesagte Mittel können in der Bauphase nicht immer so schnell zur Verfügung gestellt werden, wie es z.B. zur Begleitung der in kurzen Abständen anfallenden Handwerkerrechnungen erforderlich ist.

[↑ nach oben](#) | [↑ Alphabet](#)

Alle Angaben ohne Gewähr.

Unser Gesamtes Baufinanzierungs Lexikon zum Download gibt es [HIER](#)

[günstige Baufinanzierung](#) | [Fremdwährungsdarlehen](#) | [Hypothek](#) | [Baufinanzierung](#) | [selber Bauen](#) | [Fremdwährungskredit](#) | [Baugeld](#) | [Immobilienfinanzierung](#) | [Hypothekenzinsen](#) | [Baufinanzierung Vergleich](#) | [Baufinanzierung online](#) | [Baufinanzierung online berechnen](#) | [Währungsfinanzierung](#) | [Immobilienkredit](#) | [Baudarlehen](#) | [Newsletter](#) | [Impressum](#) | [Site Map](#)

Baufinanzierung Lexikon © 2011 www.baufinanzierung-bayern.de