

Wie finanziere ich meine Ferienimmobilie richtig?

Das eigene Ferienhaus ist für ganz viele Menschen ein großer Traum. Wir alle träumen von Ruhe, Entspannung, Freizeit – der eine oder andere vielleicht auch von einer Kapitalanlage. Nutzung der Immobilie ist immer vielfältig und individuell.

Wodurch unterscheidet sich die Finanzierung von Ferienimmobilien ? Manchmal stellt sich die Finanzierung als schwieriger heraus als gedacht. Warum ist das so ? Nachfolgend analysieren wir die Situation.

Vor allem in guten Lagen und in gutem Zustand eignen sich Ferienimmobilien als attraktive Investments. Wertsteigerungspotential, sehr guten Mietrendite und evtl. steuerliche Vorteile und Inflationsschutz sind hier die Stichworte.

Bitte sorgen Sie vor dem Kauf dafür dass die gewünschte Immobilie auch wirklich zu Ihnen passt. Bitte denken Sie an die Nebenkosten – Makler, ggf. Renovierung, Einrichtung usw.

In vielen Fällen soll die Immobilie finanziert werden – das kann durchaus eine Herausforderung werden. Kreditinstitute und Banken sehen Ferienimmobilien als riskantere Objekte als der Erstwohnsitz. Warum ist das so? – saisonale Schwankungen bei der Vermietung bzw. Leerstandsrisiko können hier ein Thema sein. Das kann dazu führen, dass Banken strikter reagieren bzw. mehr Eigenkapital zur Verfügung stehen muss.

Es gibt Banken, die keine Ferienhäuser finanzieren. Insbesondere dann, wenn die Immobilie lediglich eigengenutzt wird werden Banken sich die Finanzierung genau anschauen. Immerhin entfallen dann ja auch die Mieteinkäufe, welche in die Finanzierung einfließen könnten. Es ist daher wichtig, genug Eigenkapital zur Verfügung zu haben – einige Institute erwarten 50% Eigenkapital. Ein regelmäßiges Einkommen setzen wir voraus.

Sie sollten sich vorbereiten für das Gespräch – nutzen Sie dafür unseren Renditerechner (diesen finden Sie auf unserer Internetseite) . Wir führen diese Gespräche für Sie. Immerhin müssen Banken von der Rentabilität und auch von der Langfristigkeit überzeugt werden (dies gilt für Mietobjekte insbesondere). Der Kaufpreis muss stimmen. Überlegen Sie sich vorher, an wieviel Tagen und zu welchem Übernachtungspreis Sie vermieten möchten (Renditerechner).

Wenn sich das Objekt im Ausland befindet kann die Finanzierung deutlich komplexer werden. Auch hier stehen wir hilfreich beiseite.

Warum ist es im Ausland komplexer?

Der Kauf kann mit mehr bürokratischem Aufwand verbunden sein.

Banken prüfen bei Kauf im Ausland den Vorgang deutlich kritischer.

Viele deutsche Banken schließen Auslandsimmobilien von vorne herein aus.

Häufig werden Zinsaufschläge verlangt.

Hilfreich ist in jedem Fall eine eigene Immobilie in Deutschland und natürlich ein regelmäßiges Einkommen.

Der Artikel bezieht sich auf feste Auslandsimmobilien, Chalets sind ein Sonderthema.

In jedem Fall sprechen Sie uns an – wir helfen Ihnen bei Ihrem Finanzierungswunsch mit unserem Portfolio aus über 400 Banken, Versicherungen und Bausparkassen

Hoe financier ik mijn vakantiehuis op de juiste manier als Duits staatsburger?

Het bezitten van een vakantiehuis is voor veel mensen een grote droom. We dromen allemaal van rust, ontspanning en vrije tijd - en sommigen van ons dromen er zelfs van om te investeren in een vakantiehuis. Het gebruik van een woning is altijd gevarieerd en individueel.

Hoe verschilt de financiering van vakantiewoningen? Soms blijkt de financiering moeilijker dan verwacht. Hoe komt dat? Hieronder analyseren we de situatie.

Vakantiehuizen op goede locaties en in goede staat zijn bijzonder geschikt als aantrekkelijke investeringen. Potentieel voor waardevermeerdering, zeer goede huuropbrengsten en mogelijk belastingvoordelen en bescherming tegen inflatie zijn hier de sleutelwoorden.

Voordat u tot aankoop overgaat, moet u er zeker van zijn dat de woning die u zoekt echt bij u past. Denk aan de bijkomende kosten - makelaar, mogelijke renovatie, inrichting, enz.

In veel gevallen moet de woning gefinancierd worden - wat een hele uitdaging kan zijn. Kredietinstellingen en banken zien vakantieverblijven als riskanter dan hoofdverblijven. Waarom is dit het geval? - Seizoensgebonden schommelingen in de verhuur of het leegstandsrisico kunnen hier een probleem vormen. Dit kan ertoe leiden dat banken strenger reageren of eisen dat er meer eigen vermogen beschikbaar is.

Er zijn banken die geen vakantiewoningen financieren. Banken zullen de financiering onder de loep nemen, zeker als de woning alleen door de eigenaar gebruikt zal worden. Er zijn dan immers geen huurkopen die in de financiering kunnen worden meegenomen. Het is daarom belangrijk om voldoende eigen vermogen beschikbaar te hebben - sommige banken verwachten 50% eigen vermogen. Een regelmatig inkomen is een vereiste.

Bereid je goed voor op het gesprek - gebruik onze rendementscalculator (Internetseite www.richterfinanzierung.de). Wij voeren deze gesprekken voor je. Banken moeten immers overtuigd zijn van de winstgevendheid en ook van het langetermijnkarakter van het onroerend goed (dit geldt vooral voor huurwoningen). De aankoopprijs moet kloppen. Bedenk van tevoren hoeveel dagen en tegen welke prijs per nacht je wilt verhuren (rendementscalculator).

Als het onroerend goed zich in het buitenland bevindt, kan de financiering aanzienlijk complexer worden. Ook hier staan we klaar om te helpen.

Waarom is het in het buitenland ingewikkelder?

De aankoop kan meer bureaucratie met zich meebrengen.

Banken kijken veel kritischer naar het proces bij een aankoop in het buitenland.

Veel Duitse banken sluiten buitenlands onroerend goed bij voorbaat uit.

Vaak worden er extra rentekosten in rekening gebracht.

In ieder geval is het handig om een eigen woning in Duitsland te hebben en natuurlijk een regelmatig inkomen.

Dit artikel gaat over vast onroerend goed in het buitenland, chalets zijn een speciaal onderwerp.

Neem in elk geval contact met ons op - wij helpen je met je financieringsbehoeften met onze portefeuille van meer dan 400 banken, verzekeringsmaatschappijen en hypotheekbanken.

Geen aansprakelijkheid voor vertaalfouten