



Kanzlei Schröder · Fährstraße 4 · D-46446 Emmerich am Rhein

**Wolfgang Schröder**

Rechtsanwalt und Notar  
Vereidigter Buchprüfer und  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

## Tipps für Häuslebauer

Ein Informationsservice ihrer Kanzlei Schröder

**Dr. jur. Volker Steves**

Rechtsanwalt  
Master of Comparative Law (Singapore)

Fon: +49 - 2822-2079

Fax: +49 - 2822-2163

[schroeder@adac-vertragsanwalt.info](mailto:schroeder@adac-vertragsanwalt.info)

[www.schroeder-emmerich.de](http://www.schroeder-emmerich.de)

Die gegenwärtig niedrigen Zinsen dürfen keine „Häuslebauer“ zu der irrigen und gefährlichen Annahme verleiten, dass sich die daraus ergebenden, vergleichsweise geringen monatlichen Belastungen über die gesamte Laufzeit der Baufinanzierung werden halten lassen. Vielmehr bleibt damit zu rechnen, dass es bei der in fünf, zehn oder fünfzehn Jahren vorgesehenen Zinsanpassung zu manch böser Überraschung kommen kann. Ein dann eventuell höheres Zinsniveau könnte schnell dafür sorgen, dass die heute fein „ausbalancierte“ Finanzierung aus den Fugen gerät.

Gleichwohl überlegen zur Zeit etliche Menschen aus guten Gründen, eine eigene Immobilie zu erwerben: Die Zinsen sind, wie gesagt, niedrig und die bei Selbstnutzung unter bestimmten Voraussetzungen gewährte Eigenheimzulage könnte schon bald abgeschafft werden. Nachstehend deshalb einige wichtige Hinweise für Kaufinteressenten, die diese vor späteren „bösen“ Überraschungen bewahren können:

Natürlich denkt man beim Erwerb einer Immobilie im Regelfall nicht gleich wieder an deren Verkauf. Doch auch bei einem selbst genutzten Objekt kann es viele Gründe geben, die später wieder einen Verkauf erforderlich machen. Neben Arbeitslosigkeit, Tod und Krankheit gehören beispielsweise auch die Versetzung an einen anderen Arbeitsplatz oder familiäre Veränderungen (Trennung vom Ehepartner) zu diesen Unwägbarkeiten des Lebens. Wer dann seine Immobilie einigermaßen „gut“ und schnell verkaufen kann, hat zumindest in diesem Bereich keine größeren Probleme zu befürchten. Das wichtigste Kriterium für die Veräußerbarkeit einer Immobilie ist und bleibt - neben dem Preis, der angemessen sein muss - deren Lage! In zunehmenden

Maße wird bei freistehenden Einfamilienhäusern auch ein geschickt ausgenutztes und nicht zu großes Grundstück (z. B. wegen des Pflegeaufwandes) wertbestimmend!

Das gegenwärtig niedrige Zinsniveau sollte auf jeden Fall genutzt werden, um eine möglichst hohe Anfangstilgung zu vereinbaren. Hierzu ein Beispiel: Bei einem Hypothekendarlehen von 100.000 € beträgt die Restschuld nach zehn Jahren bei einer Anfangstilgung von 1 % jährlich noch mehr als 85.000 €. Beträgt die Anfangstilgung jedoch 3 %, so hat sich die Schuld nach zehn Jahren schon auf weniger als 60.000 € reduziert. Es liegt auf der Hand, dass man steigende Zinsen dann leichter abfangen kann!

Die Kreditbelastungen sollten nach einer Faustregel niemals mehr als 50 % des verfügbaren Einkommens ausmachen. Die Banken sprechen im Regelfall sogar erst dann von einem „1A-Kunden“, wenn (neben einem Eigenkapital von mindestens 30 %) die Kreditbelastung ein Drittel des Einkommens nicht übersteigt!

Nicht zu vergessen bleibt auch, dass die Immobilie abgezahlt sein sollte, wenn der Ruhestand bevorsteht. Dies aus zwei Gründen: Zum einen ist damit zu rechnen, dass die Ruhestandsbezüge deutlich geringer ausfallen werden als das Einkommen in der „aktiven“ Zeit. Und zum anderen dürfte die eigene Immobilie dann auch schon wieder einige Jahre „auf dem Buckel“ haben mit der Folge, dass die eine oder andere Instandhaltungsmaßnahme bevorsteht. Aus diesem Grund sollten die Baukredite so schnell wie möglich getilgt werden.

Die vorstehenden Ausführungen gelten in erster Linie für privat genutzte Objekte. Bei vermieteten Immobilien sind noch steuerliche Aspekte zu berücksichtigen. Doch auch hier sollte - gemeinsam mit dem Steuerberater - ein Mittelweg zwischen einer „steueroptimalen“ Gestaltung und einer möglichst schnellen Kredittilgung gefunden werden!