

Die Top-Finanzierungsfragen für europäische Investoren in Florida

Was genau kann ich finanzieren?

- Hauskauf
- Wohnungskauf
- Grundstückskauf
- Neubau
- Refinanzierung (Ablösung eines bestehenden Kredites)
- Haus / Wohnung: „Cash-Out“-Refinanzierung (Beleihung einer lastenfreien Immobilie mit anschließender Barauszahlung des Finanzierungsbetrags)
- Haus / Wohnung: Hypothekarisch abgesicherte Kreditlinien
- Jeweils alles, was untrennbar mit dem betreffenden Objekt verbunden ist: Pool, Screen, Boatsdock, Seawall etc. (nicht: Möbel, Auto, Boot etc.)

Wie hoch kann ich maximal beleihen?

- Grundsätzlich 80%, bestehende Objekte sogar bis zu 90%
- Wichtig: bei einem Kauf wird für die Beleihung nach dem Niederstwertprinzip bewertet: d.h. das Niedrigere von Kaufpreis bzw. Marktwert (wird von einem unabhängigen, staatlich geprüften Gutachter ermittelt) zugrunde gelegt

Welche Laufzeiten gibt es?

- Haus / Wohnung / Neubau: 30 Jahre
- Ausnahme: 15jähriger Festzins, Laufzeit 15 Jahre
- Bis auf sehr wenige Ausnahmen gibt es keine Vorfälligkeitsentschädigung, d.h. Sie können den Kredit ohne Strafzinsen zurückführen, wann immer Ihre Finanzplanung, Liquidität, Dollarkurs etc. es als sinnvoll erscheinen lassen
- Grundstücksfinanzierungen: unterschiedliche Laufzeiten, meist 1, 3 oder 5 oder 15 Jahre
- Kreditlinien: i.d.R. 2-10 Jahre
- Die Amortisation kann auf bis zu 40 Jahre gestreckt werden

Wie lange kann man Zinsen binden?

- Grundsätzlich unterscheidet man zwischen ARMs (Adjustable Rate Mortgage = Variabel verzinsten Hypothek) und Fixed Rates (15 und 30 Jahre)
- Hier gibt es eine Vielzahl gängiger Modelle: monatlich variabel, Zinsbindung für 1, 3, 5, 7, 10, 15 oder 30 Jahre
- Bei variablen Modellen ist der Kreditnehmer vor Zinssprüngen durch sog. „Caps“ (Deckelungen) geschützt

Was benötige ich an Unterlagen?

- Das ist abhängig von der Höhe der Beleihung
- Bei Haus- und Wohnungskauf ab 25% Eigenkapital sind keine Nachweise erforderlich

Wie lange dauert die Bearbeitung eines Finanzierungsantrags und muss ich zum Closing in die USA fliegen?

- Die Zeitspanne vom Kreditantrag bis zur Auszahlung bzw. Bereitstellung des Kredits umfasst im Durchschnitt 4 - 6 Wochen (abhängig davon, ob das Closing in den USA oder Europa stattfindet und wie schnell der Antragsteller seine Nachweise, falls erforderlich, erbringt)
- Der Kreditnehmer muss zu keinem Zeitpunkt der Kreditbearbeitung in den USA sein. Von Antragstellung bis Closing (Auszahlung) kann alles per Telefon / Fax / Kurier abgewickelt werden

Kann ich mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages warten, bis ich die Kreditzusage vorliegen habe?

- Sie benötigen einen unterschriebenen Kauf- bzw. Bauvertrag, um einen Kredit beantragen zu können
- Wichtig: Achten Sie unbedingt darauf, dass der Kauf- bzw. Bauvertrag eine sog. „Finance Contingency“ beinhaltet (diese Finanzierungsklausel räumt Ihnen ein Rücktrittsrecht für den Fall ein, dass die Finanzierung nicht realisierbar sein sollte. In diesem Fall erhalten Sie auch Ihre Anzahlung zurück)

Welche Besonderheiten gibt es bei Baufinanzierungen?

- Es gibt grundsätzlich keine Bereitstellungszinsen
- Überwachung und Inspektion des Baufortschritts durch die Bank
- Bank prüft sowohl die Bonität des Kreditnehmers, als auch die der Baufirma, um ein mögliches Ausfallrisiko zu minimieren
- Der Kreditbetrag wird in Raten und nur nach erfolgter Leistung an die Baufirma ausbezahlt. Den Auszahlungen gehen Bauinspektionen seitens der Bank voraus (üblicherweise 6 Inspektionen für das Haus, 3 Inspektionen für den Pool)
- Eigenkapital wird vor Fremdkapital verbraucht, dadurch greifen die Kreditraten zu fortgeschrittener Bauphase
- Erst zur Baufertigstellung greifen regelmäßige monatliche Belastungen

Welche Besonderheiten gibt es bei Grundstücksfinanzierungen?

- Aufgrund des spekulativeren Charakters sind Grundstücke höher verzinst
- Die Laufzeit beträgt meistens 12 oder 18 Monate, 3 oder 5 Jahre
- Vollständige Tilgungsaussetzung möglich