

Kapital und Kontrolle – Warum eine Finanzierung in den USA so wichtig ist!!!

Bei Immobilien- und Finanztransaktionen versteht es sich von selbst, dass mögliche Risiken minimiert bzw. gänzlich ausgeschlossen werden sollten. Dies gilt besonders, wenn sich die Immobilie im Ausland befindet. Wem darf man seine Anzahlung anvertrauen? Welche Baufirma ist zuverlässig? Was ist die Immobilie wirklich wert? Besonders jene, die das erste Mal in Florida investieren, sehen sich mit vielen Fragen konfrontiert.

Wenn Immobilienkäufer eine US-Bank für die Finanzierung Ihrer Florida-Immobilie hinzuziehen, dient das in erster Linie der Kapitalbeschaffung. Sehr häufig nehmen Investoren die Dienste einer Bank aber auch als zusätzliche Kontrollinstanz in Anspruch. Denn im Falle einer Finanzierung durch eine US-Bank hat nicht nur der neue Eigentümer ein persönliches Interesse an der korrekten Abwicklung der Transaktion. Ein Kreditinstitut prüft anhand sehr kritischer Maßstäbe alle Eventualitäten, um mögliche Risiken zu minimieren bzw. gänzlich auszuschalten. Dies geschieht natürlich auch gänzlich im Sinne des Käufers, der hier von der zusätzlichen Kontrolle profitiert.

Zu diesen Dienstleistungen zählen beispielsweise:

Wertgutachten: Am Beginn einer Kreditbearbeitung steht die Schätzung des aktuellen Marktwertes einer Immobilie durch einen lizenzierten Schätzer. Dieser ermittelt den Wert mittels Vergleich mit mindestens drei anderen Objekten, die in Lage, Bauart und Preis entsprechend sind, im Umkreis von einer Meile stehen und in den vergangenen 12 Monaten verkauft wurden. Somit weiß der Käufer sofort, was die neue Immobilie tatsächlich wert ist. In dem Report werden auch eventuelle Mängel und Schäden festgehalten (z.B. am Dach, in den Wasserleitungen, an der Fassade etc.). Auf Wunsch der Bank müssen diese dann vor der Eigentumsübertragung behoben werden.

Prüfung der Baufirma: Wenn es sich um einen Neubau handelt, prüft die Bank nicht nur die Bonität des Kreditnehmers, sondern auch Bonität, Solvenz, Referenzen etc. des Bauunternehmers. Hierzu muss dieser der Bank Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen, Referenzen sowie weiteres aussagekräftiges Zahlenmaterial vorlegen. Ziel ist es, damit das Ausfallrisiko weitestgehend zu eliminieren. (Bei Baufirmen, die regelmäßig Geschäfte mit Banken tätigen, liegen diese Unterlagen bereits vor und müssen lediglich aktualisiert werden.)

Bauinspektionen: Während der Bauphase schickt die Bank einen Inspektor auf die Baustelle, der sich vom korrekten Baufortschritt und der unbedingten Einhaltung des Bauvertrages überzeugt. Da die Auszahlung des Eigen- und Fremdkapitals in einzelnen Bauabschnitten erfolgt, wird das Geld erst an die Baufirma ausgezahlt, wenn der Inspektor zuvor die Baustelle besichtigt hat. In der Regel kommt ein Inspektor sechs Mal für das Haus und drei Mal für den Pool. Somit hat der Eigentümer stets die Sicherheit und Kontrolle, dass auf der Baustelle alles ordnungsgemäß verläuft und Kapital nur für korrekt erbrachte Leistung ausgezahlt wird.

Versicherung: Bei Refinanzierungen ist es immer wieder überraschend, wie viele Eigentümer ihre Immobilie gar nicht oder nicht ausreichend versichert haben. Oftmals

passiert es, dass Eigentümer schlicht vergessen, die Versicherungspolice nach einem Jahr zu erneuern und somit kein Versicherungsschutz mehr gegeben ist. Dies ist purer Leichtsinn. Versicherungen werden von den Banken unbedingt vorausgesetzt.

Termiteninspektion: Hier besichtigt ein Inspektor das Haus auf Befall und mögliche Schäden (auch aus der Vergangenheit), die durch Termiten oder Mikroorganismen verursacht wurden. Auch, wenn kein akuter Befall mehr vorliegt, lässt sich aufgrund dieser Prüfung z.B. in den Zwischenwänden feststellen, ob die Immobilie substanzielle Schäden aufweist, die für den unerfahrenen Betrachter nicht so ohne weiteres erkennbar sind. Mögliche Schäden sollten dann vor der Eigentumsübertragung beseitigt werden. Die Termiteninspektion ist nicht zu verwechseln mit der „Pest Control“.

Vermessung: Hier werden Grundstückslinien sowie Gebäudegrenzen, Pool etc. vermessen und überprüft. Zweck dieses Dokumentes ist der Nachweis, dass die Immobilie innerhalb der Grundstücksgrenzen gebaut wurde und dass die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten wurden. Was wie eine Selbstverständlichkeit klingt, ist leider keine. Es gibt Fälle, in denen Gebäudegrenzen bzw. der Pool über die zulässige Begrenzung und Grundstückslinie hinweg gebaut wurden. Das kann zu langwierigen juristischen Auseinandersetzungen und dem erforderlichen Zukauf der entsprechenden benachbarten Grundstückstreifen führen.

Prüfung der Wasserver- und -entsorgung: Es gibt zahlreiche Wohngegenden und Gemeinden, die nicht an eine öffentliche Wasserver- oder -entsorgung angeschlossen sind. Die Häuser verfügen entsprechend über einen eigenen Trinkwasserbrunnen und Sickergrube. Im Zuge einer Finanzierung wird automatisch überprüft, ob Brunnen und Sickergrube allen gesundheitlichen und hygienischen Anforderungen entsprechen.

Amerikanische Banken haben zu Recht hohe Anforderungen, was die Auswahl der finanzierten Objekte angeht, sie prüfen alles genauestens auf Ordnungsmäßigkeit. Ergo kann sich der Käufer im Zusammenhang mit einer Finanzierung stets darauf verlassen, dass er hier vor unerfreulichen Überraschungen weitestgehend geschützt ist.

Es ist in jedem Fall sinnvoll, bei Hauskauf oder Neubau eine Finanzierung in Erwägung zu ziehen, selbst wenn ursprünglich eine Barzahlung geplant wurde. Da es in den meisten Fällen keine Vorfälligkeitsentschädigung gibt, kann ein Kredit jederzeit zurückgeführt werden, ohne dass Strafzinsen anfallen. Findige Investoren entscheiden sich oftmals für eine Kreditlinie. Diese kostet keine Zinsen, solange sie nicht in Anspruch genommen wird. Die „Qualitätskontrolle“ durch die Bank erfolgt dennoch – unabhängig von der Kredithöhe. Ein weiterer wichtiger Effekt: Mit einer Finanzierung beginnt der Käufer, seine Bonität in den vereinigten Staaten aufzubauen.