

# Sie planen den Kauf Ihrer eigenen vier Wände?

## Finanzieren im genossenschaftlichen FinanzVerbund

Bei Ihrer Finanzierung steht Ihnen der genossenschaftliche FinanzVerbund gerne mit Rat und Tat zur Seite. Wir haben für jeden Bedarf ein passendes Angebot – ob Ihnen Sicherheit wichtig ist, Flexibilität oder eine günstige Finanzierung. Profitieren Sie von den attraktiven und flexiblen Finanzierungsangeboten der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, der genossenschaftlichen Banken sowie der genossenschaftlichen Hypothekenbanken, z. B. der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG HYP).

Ihr Ansprechpartner:

Stempel des Bank- oder Schwäbisch Hall-Beraters

**Bausparkasse Schwäbisch Hall AG**

Crailsheimer Straße 52  
74523 Schwäbisch Hall  
[www.schwaebisch-hall.de](http://www.schwaebisch-hall.de)

INFORMATIONEN UND TIPPS RUND UM DEN IMMOBILIENERWERB



20114258 MDF 12/06/05

# Schritt für Schritt in Ihre eigenen vier Wände

## Sie planen den Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung?

Dann ist Ihnen dieser Ratgeber eine wertvolle Hilfe bei den ersten Schritten in die eigenen vier Wände. Sie erhalten kompakte Informationen rund um Ihr geplantes Vorhaben.

Der Kauf einer Immobilie ist sicher eine der größten finanziellen Entscheidungen im Leben. Deshalb bieten wir Ihnen gerne ein persönliches Beratungsgespräch zur Finanzierung an. Füllen Sie dazu den eingelegten Beratungscoupon aus. Schicken Sie diesen an Ihre genossenschaftliche Bank oder geben ihn am Bankschalter ab. Gerne können Sie sich auch an den Schwäbisch Hall-Außendienstmitarbeiter vor Ort wenden.

## So finden Sie Ihr Traumobjekt

Möglicherweise „liebäugeln“ Sie schon lange mit einem bestimmten Objekt. Dann haben Sie Ihre Entscheidung also schon getroffen. Wenn Sie aber noch nicht genau wissen, wie Ihr Eigenheim aussehen soll, geben wir Ihnen hier Tipps, wie Sie Ihr Traumobjekt finden:

- Ihre **genossenschaftliche Bank vor Ort** hält interessante Immobilienangebote für Sie bereit.

- Blättern Sie **im Anzeigenteil Ihrer Zeitung**.

- Beauftragen Sie einen **Immobilienmakler**, eine Wohnung oder ein Haus nach Ihren Vorstellungen zu finden. Ihr Vorteil: Sie sparen Zeit und der Makler hilft in den meisten Fällen auch beim Kaufvertrag. Bei erfolgreicher Vermittlung bezahlen Sie an Ihren Makler die vereinbarte Provision (Courtage).

- Unter **www.schwaebisch-hall.de** finden Sie im „**Immobiliencenter**“ eine große, bundesweit und international angelegte Auswahl an Immobilien. Oder schauen Sie im Anzeigenteil von **house and more**, dem Kundenmagazin von Schwäbisch Hall, nach attraktiven Fertighausangeboten.

- **Bauzentren/-märkte** bieten in der Regel Kataloge mit einer **Auswahl an Fertighäusern**. Dieser „Kauf von der Stange“ bietet für Sie in der Regel den Vorteil einer wesentlich kürzeren Bauzeit.

- Auch der Kauf vom **Bauträger** kann für Sie interessant sein. Ihr Vorteil: Sie kaufen z. B. eine schlüsselfertige Wohnung, haben weniger „Baustress“ und sparen Geld.

## Das kommt an Kosten auf Sie zu

**Kaufpreis** des Objektes

### Nebenkosten

- **Grunderwerbsteuer:** Jeder, der ein bebautes oder unbebautes Grundstück erwirbt, muss die einmalig fällige Grunderwerbsteuer von 3,5 % des Kaufpreises an das Finanzamt entrichten.<sup>1</sup> Bitte beachten: Beim bebauten Grundstück bezieht sich die Grunderwerbsteuer auf den gesamten Kaufpreis.
- **Notargebühren für die Beurkundung von Verträgen oder Urkunden:** Die Kosten richten sich nach der Kostenordnung (KostO) und orientieren sich am Kaufpreis und dem Umfang der Urkunde.  
*Beispiel:* Bei der Beurkundung eines Vertrages über einen Kaufpreis von 200.000 € fallen z. Zt. 714 € Notariatskosten an.
- **Grundbuchgebühren für die Eigentumsübertragung:** Diese richten sich nach der bundeseinheitlichen Kostenordnung (KostO).  
*Beispiel:* Für die Eigentumsübertragung bei einem Kaufpreis von 200.000 € bezahlen Sie z. Zt. 357 €.
- **Maklerprovision:** Diese beträgt in der Regel 2 bis 5 % des Kaufpreises zzgl. 16 % MwSt. (regional unterschiedlich) und ist je nach Vereinbarung durch den Käufer, den Verkäufer oder anteilig von beiden zu tragen.

### Kosten für die Finanzierung

#### Notar- und Grundbuchgebühren für die Grundschuldbestellung

*Beispiel:* Bei einer Grundschuldeintragung in Höhe von 150.000 € fallen z. Zt. 564 € an.

- **Geldbeschaffungskosten, z. B. Disagio (auch Damnum):** So wird der Unterschiedsbetrag zwischen dem Nennwert der Darlehenssumme und der tatsächlichen Auszahlung genannt. Ihre Vorteile: Das Disagio ist steuerlich absetzbar und Sie profitieren damit von einem niedrigeren Nominalzins.
  - **Wertschätzung des Objektes:** Um den Zustand des Objektes zu beurteilen, beauftragt die finanzierende Bank ggf. einen Gutachter. Dies kann für Sie zusätzliche Kosten bedeuten. Hier gibt es regionale Unterschiede – ein Vergleich lohnt sich!
  - **Bearbeitungsgebühren**
- ### Weitere Kosten
- **Modernisierungskosten:** Möglicherweise fallen beim Kauf bereits Kosten für Modernisierungen an (z. B. ein Heizkessel muss erneuert werden) oder Sie möchten Ihr neues Zuhause im Rahmen einer Renovierung Ihren „Wohnwünschen“ entsprechend umgestalten.
  - **Zusätzliche Einrichtung:** z. B. für eine neue Küche.

### Umzugskosten

<sup>1</sup> Es gibt noch Ausnahmen von der Besteuerung, die zu beachten sind und im Einzelfall vorliegen können. (vgl. §§ 3, 4 Grunderwerbsteuergesetz). Hinweis: Im Einzelfall können noch weitere Kosten anfallen. Die vollständige Aufzählung wird nicht garantiert.



# Schritt für Schritt in Ihre eigenen vier Wände

## Informieren Sie sich umfassend – es lohnt sich!

Sie haben Ihr Traumobjekt gefunden? Dann schauen Sie nochmals genau hin, ob es auf den zweiten Blick auch noch hält, was es verspricht. Beachten sollten Sie hierbei Folgendes:

### Entfernungen/Infrastruktur

Erreichen Sie Ihren Arbeitsplatz, Ihren Sportverein, den Kindergarten oder die Schule in einer für Sie angemessenen Zeit? Befinden sich eine Apotheke, ein Arzt oder ein Krankenhaus in der Nähe? Legen Sie Wert auf Innenstadtnähe und kulturelle Angebote? Stellen Sie sich diese Frage bei der Wahl Ihres künftigen Wohnorts.

### Milieu/Umfeld

Auch das soziale Umfeld sollte zu Ihnen passen. In einer „guten Wohngegend“ werden Sie sich auch dauerhaft wohlfühlen.

### Lage des Objekts und des Grundstücks

Führt womöglich eine viel befahrene Bundesstraße direkt hinterm Haus vorbei? Liegt die Einflugschneise des Flughafens direkt über Ihrem Grundstück? Genießen Sie gerne sonnige Nachmittage im eigenen Garten – dann sollte dieser in der richtigen Himmelsrichtung und nicht durch Nachbarhäuser verdeckt im Schatten liegen. Auch eine Mülldeponie in unmittelbarer Nähe kann Ihre Wohnqualität stark beeinträchtigen.

### Besichtigung

Sie sollten „Ihr“ Objekt nicht nur am Wochenende besichtigen. An Werktagen gewinnen Sie einen besseren Eindruck, wie viel Lärm, Verkehrsaufkommen usw. auf Sie zukommen werden.

### Preis/Zustand des Objekts

Sind Preis und Zustand angemessen? Hilfe bietet Ihnen oft Ihre genossenschaftliche Bank, die über regionale Marktkenntnis verfügt. Entspricht die Ausstattung Ihren Vorstellungen – z. B. ein frisch renoviertes Bad, ein neuer Heizkessel zur Energieeinsparung oder eine Einbauküche? Damit sparen Sie unter Umständen bares Geld! Oder fallen bereits nach Ihrem Kauf Modernisierungsmaßnahmen an?

### Gestaltung des Grundrisses

Dieser sollte Ihren Bedürfnissen entsprechen. Schön wäre es natürlich, wenn Sie Ihr bereits vorhandenes Mobiliar, z. B. Ihre Einbauküche, wieder einbauen könnten.

**Sie sehen: Viele Faktoren sollten beim Kauf bedacht werden – überlegen Sie gut und wägen Sie diese für sich ab. Denn der Kauf einer Immobilie ist in der Regel eine Entscheidung auf längere Sicht.**

## Besonderheiten beim Kauf einer Eigentumswohnung

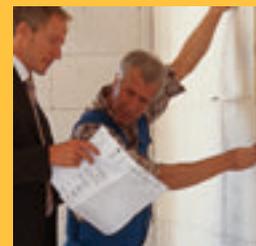
Den Wunsch nach den eigenen vier Wänden können Sie sich auch mit einer Eigentumswohnung verwirklichen. Vor Ihrer endgültigen Entscheidung sollten Sie zusätzlich zu den auf der vorhergehenden Seite genannten Tipps folgende Aspekte genauer „unter die Lupe“ nehmen:

### Zustand des gesamten Objekts

Schauen Sie sich nicht nur Ihre Wunsch-Wohnung, sondern das ganze Haus genauer an. Wie ist dessen Zustand? Fallen womöglich schon demnächst größere Reparaturen an, die Sie als Eigentümer mitfinanzieren müssen? Fragen Sie nach!

### Informieren Sie sich zudem,

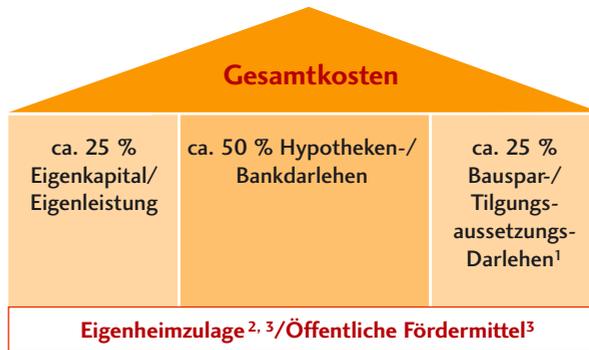
- ob es in den letzten Jahren häufig Eigentümerwechsel gab.
- welche Sondernutzungsrechte es gibt bzw. welche Rechte und Pflichten Sie innerhalb der Eigentümergemeinschaft haben.
- ob Ihr Vorgänger oder die Miteigentümer noch rückständige Beträge an die Eigentümergemeinschaft zu bezahlen haben (z. B. Heizölrechnungen, Rücklagen).
- ob für Ihr Wunsch-Objekt Nutzungsbeschränkungen vorliegen (z. B. Tierhaltung).
- wie hoch das monatliche Hausgeld und die Höhe der derzeit vorhandenen Rücklagen sind.



# Schritt für Schritt in Ihre eigenen vier Wände

## Für jeden Bedarf eine passende Finanzierung

Wer die eigenen vier Wände erwirbt, benötigt in der Regel eine größere Summe an Fremdkapital. Bei der Kreditaufnahme werden meist verschiedene Darlehensformen kombiniert. Ein Patentrezept für die „richtige“ Finanzierung gibt es nicht. An folgender Grundregel können Sie sich aber orientieren:



<sup>1</sup> Beim Tilgungsaussetzungsdarlehen (TA-Darlehen) erhalten Sie sofort ein Darlehen und zahlen dafür die vereinbarten Zinsen. Sie können hierbei aus verschiedenen Modellen wählen. Anstelle der Tilgung besparen Sie einen Bausparvertrag und können die staatliche Bausparförderung<sup>2, 3</sup> nutzen. Bei Zuteilung zahlen Sie dann mit dem Angesparten und dem zinssicheren Bauspardarlehen das TA-Darlehen zurück.

<sup>2</sup> Es gelten Einkommensgrenzen. <sup>3</sup> Bei Berechtigung.

Mit einer maßgeschneiderten Baufinanzierung können Sie den Traum vom selbstbestimmten Wohnen verwirklichen. Schwäbisch Hall bietet im genossenschaftlichen FinanzVerbund eine breite Palette flexibler Finanzierungsprodukte, mit denen sich Ihr Vorhaben optimal auf Ihre persönliche Situation abstimmen lässt.

Im Hinblick auf Ihren persönlichen Finanzierungsplan beraten Sie die Experten der Volks- und Raiffeisenbanken sowie die Schwäbisch Hall-Außendienstmitarbeiter gerne.

## Staatliche Förderung: Eigenheimzulage ...

Finanzieren ist derzeit attraktiv: Niedrige Hypothekenzinsen und ansprechende Immobilienpreise begünstigen die Entscheidung für Wohneigentum.

**Vater Staat greift Ihnen zudem noch bis zu acht Jahre lang mit der staatlichen Eigenheimzulage<sup>2</sup> unter die Arme.** Nutzen Sie Ihr Wohneigentum selbst, können Sie pro Jahr mit Folgendem rechnen:

### Grundzulage

- Für den Bestandserwerb (inklusive Kosten für anschaffungsnahe Modernisierungen) jeweils 1 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, höchstens 1.250 € pro Jahr (maximal acht Jahre lang).
- Für jedes zum Haushalt gehörende Kind erhöht sich der Betrag um 800 €.

**Eine Familie mit zwei Kindern kann so in acht Jahren bis zu 22.800 € vom Staat erhalten.**

**Achtung: Die Änderung bzw. Streichung der Eigenheimzulage ist geplant.**



## ... und KfW-Darlehen

Neben der Eigenheimzulage unterstützt der Staat Ihre private Eigenheimfinanzierung mit zinsgünstigen Darlehen, beispielsweise der KfW, der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

**Bitte beachten Sie:** Es gelten besondere

Bedingungen der KfW als Voraussetzung zur Förderung. Ihre genossenschaftliche Bank oder der Schwäbisch Hall-Außendienst beraten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch. Oder informieren Sie sich im Internet unter: [www.kfw.de](http://www.kfw.de).