



n?

Sie möchten Ihr altes Haus verkaufen und ein neues kaufen? Egal ob, Sie Familienzuwachs erwarten oder einen Jobwechsel wagen, die Gründe für den Verkauf eines Eigenheims sind vielfältig und bieten allerlei Hindernisse. Grübeln Sie im Moment darüber, wann der richtige Zeitpunkt ist Ihre Immobilie zu verkaufen, ob Sie Ihr noch nicht abbezahltes Haus überhaupt verkaufen können und wie Sie Ihr neues Eigenheim finanzieren sollen? Im folgenden Artikel werden Ihre Fragen beantwortet.

Wünschen Sie sich einen schnellen, unkomplizierten Übergang zwischen dem Verkauf Ihres alten Hauses und dem Umzug in das neue? Mit ImmoBuy haben Sie innerhalb weniger Tage ein faires Angebot für Ihr Haus und können sich ganz auf Ihr neues Zuhause konzentrieren. Lassen Sie sich unverbindlich von einem unserer Experten beraten!

Sie wollen Ihre alte Immobilie verkaufen und den Verkaufserlös für den Kauf eines neuen Eigenheims nutzen? Ideal wäre es, wenn Kauf und Verkauf zum gleichen Zeitpunkt stattfinden würden. Das geschieht allerdings sehr selten. Solange Sie selbst auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie sind, ist noch alles in Ordnung. Doch sobald Sie diese gefunden haben, muss alles schnell gehen. Wenn Sie nicht dann schon einen passenden Käufer für Ihr altes Haus gefunden haben, fehlt das nötige Kapital für die Finanzierung des neuen Eigenheims. Eine Lösung für dieses Problem kann eine Zwischenfinanzierung sein.

## **Nutzen Sie eine Zwischenfinanzierung, um Ihr neues Haus zu kaufen**

Ein großes Hindernis in diesem Fall ist, dass Sie über den Erlös Ihres momentanen Hauses erst nach Übergabe an den Käufer verfügen können. Eine denkbare Zwischenlösung ist es, zunächst in eine Mietwohnung zu ziehen bis der Verkauf über die Bühne gegangen ist, um dann von dort aus in das neue Heim zu ziehen. Dieser Schritt ist allerdings mit zusätzlichen Kosten, Energie und Zeit verbunden und daher versuchen sie meisten Verkäufer ihn zu vermeiden. Eine einfachere Lösung bieten Ihnen Zwischenfinanzierungen.

Eine Zwischenfinanzierung ist eine Form der Baufinanzierung, die genutzt werden kann, wenn eine Summe zum derzeitigen Moment nicht zur Verfügung steht, aber in absehbarer Zeit vorhanden ist. Mithilfe einer

Zwischenfinanzierung kann der Zeitraum überbrückt werden bis Sie den Erlös Ihrer alten Immobilie erhalten haben.

## **Konditionen einer Zwischenfinanzierung**

Eine Zwischenfinanzierung ist auf einen Zeitraum von 24 Monaten begrenzt. Danach muss sie abgelöst werden. Die Höhe der Zwischenfinanzierung können Sie entsprechend des erwarteten Verkaufserlöses ausrichten. Erwarten Sie beispielsweise einen Gewinn von 100.000 €, können Sie diesen Betrag bei der Errichtung des Eigenkapitals bereits geltend machen. Sobald Ihr bisheriges Haus verkauft ist und Sie den Verkaufspreis erhalten haben, können Sie das Darlehen komplett tilgen. Bei einer Zwischenfinanzierung fällt keine Vorfälligkeitsentschädigung an, da bei dieser Art der Finanzierung keine feste Sollzinsbindung, sondern ein variabler Zinssatz vereinbart wird. Eine sofortige Tilgung des Darlehens ist folglich nicht schädlich für die Bank. In diesem Punkt ist die Zwischenfinanzierung mit einer variablen Finanzierung vergleichbar, jedoch ist bei einer variablen Finanzierung ein Grundbucheintrag notwendig, während dies bei einer Zwischenfinanzierung nicht der Fall ist. Der klare Vorteil einer variablen Finanzierung ist, dass es keine Maximallaufzeit gibt. Sollten Sie keine Anschlussfinanzierung für Ihr neues Haus geplant haben, kann eine variable Finanzierung durchaus Sinn ergeben. Manche Banken bieten nur eine Zwischenfinanzierung an, wenn Sie danach an einem Folgedarlehen verdienen können. Sollten Sie Ihr neues Haus aber durch den Verkauf des alten gänzlich ablösen können, ist es oft nötig auf eine variable Finanzierung zurückzugreifen.

Oder Sie verkaufen Ihr altes Haus an ImmoBuy. Mit ImmoBuy haben Sie den Erlös Ihres alten Hauses innerhalb von nur 14 Tagen auf dem Konto. Fair, schnell und unkompliziert.

Füllen Sie unser Kontaktformular aus und lassen Sie sich unverbindlich beraten!

Nur die wenigsten Hausbesitzer verfügen beim Kauf der Immobilie über ausreichend Eigenkapital, um Ihr Eigenheim komplett selbst zu finanzieren. Wer sich den Traum vom eigenen Haus erfüllt hat, hat in der Regel einen langfristigen Finanzierungsvertrag abgeschlossen. In den meisten Fällen beträgt die Laufzeit dieser Kredite 10 Jahre oder mehr. Die Chancen stehen also gut, dass Sie den Kredit für Ihr bisheriges Haus zum Zeitpunkt des Kaufs des neuen Eigenheims noch nicht vollständig abbezahlt haben. Was ist zu beachten, wenn Sie Ihr altes Haus noch nicht abbezahlt haben? Ist es möglich, Ihr Haus auch bei einem laufenden Kredit zu verkaufen? Die Antwort ist Ja. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie wenn Sie Ihr Haus vor Ablauf des Finanzierungsvertrags verkaufen möchten.

## **Welche Möglichkeiten gibt es, um ein Haus mit bestehendem Kredit zu verkaufen?**

Ein noch nicht vollständig abbezahlter Kredit und eine Eintragung der Grundschuld in das Grundbuch sind in der Regel kein Hindernis, um eine Immobilie zu verkaufen. Trotz Kredit können Sie Ihr Haus jederzeit verkaufen. Dies ist durchaus sinnvoll, wenn sich beispielsweise Ihre Einkommenssituation verändert, Familienzuwachs bevorsteht oder auch bei Scheidung oder berufsbedingtem Umzug. Wenn Sie Ihr Eigenheim vorzeitig verkaufen möchten, haben Sie folgenden Möglichkeiten:

### **1. Kredit kündigen**

Beim Abschluss Ihres Darlehensvertrags wurde ein bestimmter Zinssatz für die geplante Zeit der Rückzahlung des Darlehens vereinbart. Sie können Ihren Kredit vor Ablauf dieser Laufzeit nur dann kündigen, wenn ein „besonderes Interesse“ für die vorzeitige Kündigung vorliegt. Unter besonderes Interesse fällt beispielsweise auch der Verkauf der Immobilie. Eine weitere Voraussetzung für eine Kündigung vor Ablauf der Laufzeit ist, dass der Vertrag schon seit mehr als sechs Monaten läuft. Für die Kündigung besteht außerdem eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Je nach Kreditinstitut ist es auch

möglich, dass Ihnen eine frühere Kündigung gewährt wird. Da Sie Ihren Vertrag frühzeitig kündigen, entsteht für die Bank ein Zinsschaden. Dieser Schaden steht der Bank in Form einer Vorfälligkeitsentschädigung zu. Die Vorfälligkeitsentschädigung besteht aus Zinsschaden, auch Zinsmargenschaden und Zinsverschlechterungsschaden genannt, und einer Bearbeitungsgebühr. Besteht Ihr Darlehensvertrag schon länger als 10 Jahre, sieht die Bank in den meisten Fällen davon ab, eine Vorfälligkeitsentschädigung zu erheben. Erwarten Sie einen enormen Gewinn durch den Verkauf Ihrer Immobilie, kann es durchaus sinnvoll und wirtschaftlich sein den Kredit trotz Vorfälligkeitsentschädigung zu kündigen.

**Wie errechnet sich der Betrag der Vorfälligkeitsentschädigung?**

Die Summe der Vorfälligkeitsentschädigung errechnet sich aus dem Zinsschaden für die Bank. Wenn Sie z. B. einen festen Zinssatz von 3 Prozent vereinbart haben und die Bank das Geld bei Ihrer Kündigung nur noch zu einem Zinssatz von 2,5 Prozent verleihen kann, entsteht der Bank ein Schaden von 0,5 Prozent, den Sie zu tragen haben. Umgekehrt kann es durchaus vorkommen, dass die Bank das Geld zu einem höheren Zinssatz verleihen kann. In diesem Fall ergeben sich allerdings keine Vorteile für Sie. Die Bank entscheidet generell immer individuell von Fall zu Fall, so dass hier keine allgemein gültigen Zahlen genannt werden können.

**Wird die eingetragene Grundschuld im Grundbuch automatisch mit der Kündigung des Kredits gelöscht?**

Nein, um das Grundbuch lastenfrei an den neuen Eigentümer übergeben zu können, muss eine Löschung der Grundschuld bei Ihrem Kreditinstitut beantragt werden. Zahlen Sie den Kredit vollständig zurück, erteilt die Bank die Löschungsbewilligung und das Grundbuch ist lastenfrei. Klären Sie im Vorfeld mit Ihrer Bank, unter welchen Voraussetzungen sie Ihren Grundbucheintrag löscht. Für die Löschung der Grundschuld fallen Gebühren an.

## **2. Laufenden Kredit an den Käufer übertragen**

Möchten Sie es vermeiden, eine Vorfälligkeitsentschädigung an Ihre Bank zahlen zu müssen? Wenn die Bank zustimmt und Ihr Käufer bereit ist, den bestehenden Darlehensvertrag zu denselben Konditionen zu übernehmen, ist es möglich den laufenden Kredit an den Erwerber zu übertragen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist in diesem Fall nicht zu entrichten und auch eine Löschung der Grundschuld im Grundbuch ist nicht unbedingt notwendig. Der Käufer kann die Grundschuld als Sicherheit für den Darlehensvertrag übernehmen. Sie sparen sich dadurch die Gebühren, die bei einer Löschung anfallen würden, und der Erwerber kann sich die Neuerhebung der Grundschuld sparen. Die Übertragung muss in jedem Fall von einem Notar beurkundet werden.

## **3. Laufendes Darlehen auf die Neufinanzierung übertragen**

Sie verkaufen Ihr altes Haus und kaufen ein neues? Dabei möchten Sie den vorhandenen Kredit für die neue Immobilie übernehmen? Das ist durchaus möglich, aber an einige Bedingungen geknüpft: Zum einen muss der Austausch der Sicherheiten kostenfrei für das Kreditinstitut sein. Als Eigentümer verpflichten Sie sich dazu eventuell anfallende Kosten zu übernehmen. Zum anderen müssen Sie ein „berechtigtes Interesse“ haben, den alten Darlehensvertrag zu übertragen. Auch hier müssen eventuell anfallende Verwaltungskosten von Ihnen getragen werden. Das Risiko des Kreditinstitutes muss generell durch die neue Sicherheit ähnlich gut abgesichert sein wie durch die alte. Stimmt die Bank zu, Ihr laufendes Darlehen auf die Neufinanzierung zu übertragen, wird die alte Immobilie aus dem Grundbuch gelöscht. Als Sicherheit für die Bank wird nun Ihre neue Immobilie genutzt. Es entsteht kein Zinsschaden für die Bank, weswegen auch keine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen ist.

## **Welche Steuern fallen beim Verkauf des alten Hauses an?**

Wenn Sie Ihr altes Haus verkaufen, um ein neues zu kaufen, müssen Sie den Verkaufspreis versteuern. Die Steuer, die dabei anfällt, nennt sich Immobilienertragsteuer. Diese Steuer fällt grundsätzlich immer an, wenn eine Immobilie gewinnbringend verkauft wird. Immobilienunternehmen können sie dazu beraten. Grundsätzlich richtet sich die steuerliche Last nach zwei Kategorien:

### **1. Altfälle**

Als Altfälle gelten Immobilien dann, wenn sie vor dem 31.3.2002 bzw. in Ausnahmefällen vor dem 31.3.1997 angeschafft wurden. In diesen Fällen können vom Verkaufserlös 86 % abgezogen werden, wenn es nach dem 31.12.1987 keine Umwidmung mehr gegeben hat. Bei einer Umwidmung darf der Verkaufserlös nur um 40 % gekürzt werden.

### **2. Neufälle**

Verkaufsgeschäfte nach dem 31.3.2002 zählen zu den Neufällen und werden damit gänzlich mit dem vollen Satz der Immobilienertragsteuer von 30 % besteuert. Zu den Neufällen gehören Immobilien, deren zehnjährige Spekulationsfrist zum 31.3.2002 (Abschaffung der Spekulationsfrist in Österreich) noch nicht abgelaufen war.

Wollen Sie sich keine Gedanken über Steuern, Kredite und Vorfälligkeitsentschädigungen machen? Möchten Sie sich ganz auf Ihren neuen Lebensmittelpunkt konzentrieren - ohne noch viel Zeit und Energie in den Verkauf Ihres alten Hauses stecken zu müssen?

Mit ImmoBuy können Sie sich zurücklehnen und schaffen den Übergang vom alten ins neue Haus sorgenlos und stressfrei. ImmoBuy macht Ihnen innerhalb 48 Stunden ein faires Angebot für Ihre alte Immobilie. Innerhalb von maximal 14 Tagen haben Sie den Erlös Ihres alten Hauses auf dem Konto und können bis zum Umzug bequem weiter in Ihrem Zuhause wohnen bleiben. Sie sparen sich lästige Zwischenfinanzierungen und einen Umzug in eine Übergangswohnung. Bei ImmoBuy stehen Ihre individuellen Bedürfnisse im Vordergrund - nicht die des Käufers.

Lassen Sie sich von unseren Experten beraten und sichern Sie sich eine schnelle, unkomplizierte und faire Lösung für den Verkauf Ihrer Immobilie!

Füllen Sie jetzt unser Kontaktformular aus für eine unverbindliche Beratung! Wir freuen uns auf Sie!