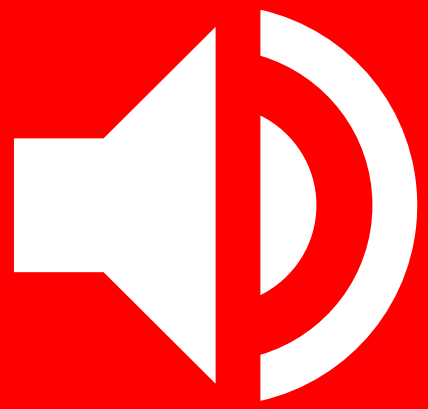
Immobilientraum verwirklichen? Das sollten Sie vorab wissen!

Telefonkonferenz am 07. Juli 2022

Sparkasse
Langen-Seligenstadt

Organisatorisches zu Beginn:



Hören Sie mich?

Ich höre Sie!

Fragerunde

Unsere Speakerinnen:

Sandra Schmitt

Leiterin Vertriebsmanagement

Sina Dimaggio

Immobilienfinanzierungsberaterin

↑ 496

Euro pro Monat mehr als noch vor einem Jahr zahlen Käufer:innen für einen durchschnittlichen Immobilienkredit.

Quelle: Wirtschaftswoche

10 Fragen – 10 Antworten

1 Welche Kosten kommen auf mich beim Kauf einer Immobilie zu?

Welche Kosten kommen auf mich beim Kauf einer Immobilie zu?

Kaufpreis

\+ **Grunderwerbsteuer**
(je Bundesland; Hessen 6% vom Kaufpreis)

Variiert je nach Bundesland

\+ **Notar & Grundbuchamt**
(2% vom Kaufpreis)

\+ **Makler**
(vom Kaufpreis)

\+ **Absicherungen Ihrer Immobilie**
(Wohngebäudeversicherung, Hausratversicherung, etc.)

***Achtung:** Änderung bei der Grundsteuer ab 2025!*

2 Wo ist der Unterschied zwischen Sollzinssatz und Bereithaltungszins?

Wo ist der Unterschied zwischen Sollzinssatz & Bereithaltungszins?

Sollzins	Bereithaltungszins
= Zins, den man für das geliehene Geld in der Finanzierung zahlt	= sollte die Finanzierung in der bereithaltungszinsfreien Zeit nicht abgerufen werden, wird der Bereithaltungszins fällig

3 Was ist die bereithaltungszinsfreie Zeit?

Was ist die bereithaltungszinsfreie Zeit?

= Die Zeit, in der Kreditnehmer:innen das von der Sparkasse bereitgestellte Darlehen abrufen können, ohne einen Bereitstellungszins zahlen zu müssen.

Tipp: *Die meisten Darlehensverträge sehen eine bereithaltungsfreie Zeit von 6-12 Monaten vor.*

4 Was ist eine Auflassungsvormerkung?

Was ist eine Auflassungs-vormerkung?

[HISTORIE] Gut zu wissen:

War der Verkauf einer Immobilie beschlossen, öffneten Verkäufer:innen alle Fenster und Türen des Hauses. Mit der Schließung derer durch den Käufer/ die Käuferin war das Eigentum offiziell übertragen.

Was ist eine Auflassungs-vormerkung?

[HEUTE]:

= Eigentumsübertragungsvormerkung

Käufer:innen werden als neue Eigentümer:innen im Grundbuch vorgemerkt.

Verkäufer:Innen können keine Änderungen mehr vornehmen!

5 Wann zahle ich den Kaufpreis?

Wann zahle ich den Kaufpreis?

Sobald der Notar die Fälligkeitsmitteilung zusendet!

[Etwa 14 Tage nachdem alle Voraussetzungen erfüllt wurden.]

6 Wann beginne ich mit der Rückzahlung des Kredits?

💡 Wann beginne ich mit der Rückzahlung des Kredits?

! *Sie vereinbaren mit Ihrer Kundenberatung individuell, wann Ihrer Rückzahlung beginnen soll!*

Folgende Möglichkeiten bestehen:

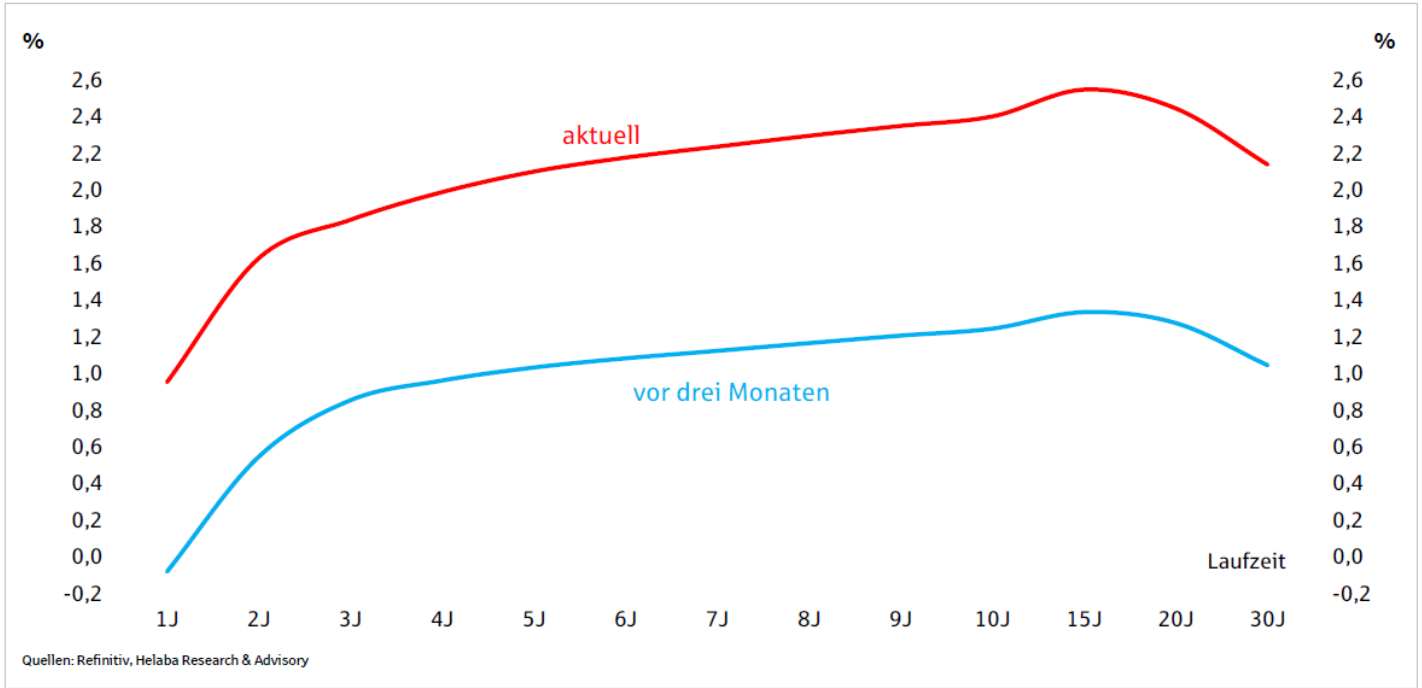
Tilgungsbeginn sofort nach der Auszahlung des Darlehens

Tilgungsbeginn nach Fertigstellung des Neubaus/ der Modernisierung etc.

7 Wie ist die weitere Zinsentwicklung in der Immobilienfinanzierung?

Wie ist die weitere Zinsentwicklung in der Immobilienfinanzierung?

Zinskurve mit Swapsätzen



Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Tipp: *Erkundigen Sie sich schon frühzeitig über die Konditionen Ihrer Anschlussfinanzierung!*

8

Welchen Einsatz muss ich leisten um einen guten Zins zu erhalten?

💡 Welchen Einsatz muss ich leisten um einen guten Zins zu erhalten?

Mindestens die Kaufnebenkosten sollten durch Eigenkapital gedeckt werden!

Je mehr Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht wird, desto besser der Zins!

9

Wie ist der Ablauf nach Zusage des Finanzierungsangebots bei der Sparkasse?

Wie ist der Ablauf nach Zusage des Finanzierungsangebots?

1. Einreichung aller Unterlagen zur Prüfung des Finanzierungsangebots

2. Abschluss der Prüfung und Erstellung eines Darlehensvertrags

3. Vereinbarung eines Notartermins zur Beurkundung des Kaufs

Tipp: *Bei Darlehensverträgen haben Sie eine Widerrufsfrist von 14 Tagen. Idealerweise vereinbaren Sie den Notartermin innerhalb dieser Frist, denn bei notariellen Verträgen ist kein Widerruf möglich!*

10 Welche Unterlagen werden benötigt?

Welche Unterlagen benötige ich?

Bonitätsunterlagen

- Selbstauskunft (Formular der Sparkasse)
- Gehaltsabrechnung der letzten drei Monate
- Lohnsteuerbescheinigung des Vorjahres
- Eigenkapitalnachweis
- Renteninformation
- Evtl. Einkommenssteuerbescheid

Objektunterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug
- Aktuelle Flurkarte
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte & Wohnflächenberechnungen
- Nachweis der Gebäudeversicherung
- Evtl. Baugenehmigung
- Teilungserklärung mit Aufteilungsplan
- Kostenaufstellung für Renovierungen/ Sanierungen/ Ausbau/ Einrichtung

Meine persönlichen Tipps:

Sichern Sie sich das aktuelle Zinsniveau!

- *Die Zinsen steigen wieder und niemand weiß, wie weit!*
- *Sichern Sie sich das aktuelle Zinsniveau für die Zukunft, bspw. mit einem Bausparvertrag der LBS. Mehr dazu hier.*

Klären Sie schon heute: Wie viel Haus kann ich mir leisten!

- *Klären Sie schon frühzeitig, welche Immobilie in Ihr Budget passt und überzeugen Sie schon mit Ihrer Finanzierungsbestätigung bei der Besichtigung! Jetzt Beratungstermin hier vereinbaren!*

Behalten Sie unsere Immobilie-des-Monats im Blick

- *Hier finden Sie unser hauseigenes Angebot an Immobilien aus unserem Geschäftsgebiet. Vielleicht ist ja auch etwas für Sie dabei?*

Unsere nächsten Telefonkonferenzen:

04. August 2022, 17:30 – 18:00 Uhr

Sorgenfrei durch‘s Leben – So sorgen Sie richtig für Krankheit und Alter vor!

Krankheit, Demenz und Handlungsunfähigkeit sind nur einige wenige Begriffe, über die man in gesunden Tagen ungern nachdenkt. Doch gerade in dieser Zeit sollte man sein Bewusstsein schärfen und frühzeitig für den Fall der Fälle vorsorgen. Ob Vollmachten, Rücklagen oder Absicherungen von Lebensrisiken – wir zeigen Ihnen, welche Punkte Sie heute schon in Angriff nehmen können, um im Alter oder Krankheitsfall gut aufgestellt zu sein und um Angehörige zu entlasten.

08. September 2022, 17:30 – 18:00 Uhr

Familienfinanzen – über Geld spricht man doch

Der Umgang mit Finanzen wird, wie so Vieles im Leben, durch das eigene Elternhaus geprägt. Doch wie weckt man beim Nachwuchs Interesse für diese Themen und fördert Wissen? Wie bringt man Teenager auch finanziell auf die richtige Spur?

Diese und viele weitere Themen rund um „Geld und Familie“ präsentiert Ihnen unsere hochkarätige Speakerin, Frau Happel, im Rahmen unserer Online-Konferenz im September.

Noch Fragen?

Per Chat

Per Telefon

wählen Sie hierfür die Nummer 01

Per E-Mail

an fragen@sls-direkt.de

Vielen Dank!

Für weitere Fragen:

Kontaktieren Sie uns gerne persönlich – wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Nachricht!

Telefon/ WhatsApp: +49 6182 9250
E-Mail: fragen@sls-direkt.de

Folgen Sie uns gerne bei:

Wir freuen uns auf Sie!

Rechtlicher Hinweis:

Diese Unterlage ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Inhalte. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Unterlage getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und/oder Steuer-)Beratung.

Sparkasse Langen-Seligenstadt, Frankfurter Str. 137, 63500 Seligenstadt