

# Checkliste Immobilienfinanzierung – An was muss man denken?

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden und können es kaum abwarten, sie zu Ihrem Zuhause zu machen? Vor dem Einzug steht allerdings erst noch die Finanzierung an.

Mit dieser Checkliste erhalten Sie einen Überblick, welche Kosten Sie berücksichtigen müssen, wie Sie Ihren Finanzierungsbedarf berechnen können und welche Unterlagen Sie zum Finanzierungsgespräch parat haben sollten. Damit Sie schnell und gut vorbereitet ins eigene Zuhause kommen.

## Immobilienkosten

### Immobilienkauf

- Kaufpreis Immobilie
- Instandsetzungs- und Modernisierungskosten
- Empfehlung: 20 Prozent des Kaufpreises als Rücklagen für unvorhergesehene Kosten

### Immobilienbau

- Kaufpreis Bauplatz
- Baukosten
- Erschließungskosten
- Architektenkosten



### Nebenkosten

- Grunderwerbssteuer (ca. 3,5 - 6,5 Prozent)
- Notar- und Gerichtskosten (ca. 1,5 - 2 Prozent)
- ggf. Maklergebühr (ca. 3,75 Prozent)
- Bauzeitzinsen
- Gebäudeversicherung (bei Fertigstellung)

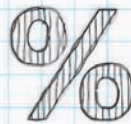
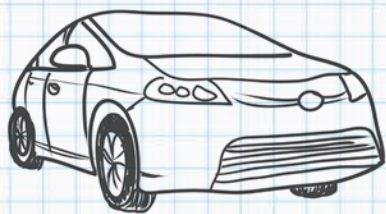
# Finanzierungsbedarf

Sofort verfügbare Mittel

- Barmittel, Bankguthaben
- Sparguthaben, Bausparguthaben
- Wertpapiere/Fonds
- Sonstige Mittel (akt. Rückkaufswerte Lebens-/Rentenversicherungen)

Freies Einkommen

- + Lohn/Gehalt, Rente/Pension
  - + Zins- und Kapitalerträge
  - + sonstige dauerhafte monatliche Einnahmen (Kindergeld, Mieteinnahmen)
  - + vermögenswirksame Leistungen
  - + Sparbetrag
  - + Immobiliendarlehen (monatliche Rate)
- 
- Warmmiete, Nebenkosten
  - Lebenshaltungskosten
  - Versicherungen (Lebens-, Rentenversicherung)
  - Telefon und Internet
  - KFZ-Kosten
  - sonstige monatliche Kosten (Kredite, Riester-Altersvorsorge, Darlehen)
- 
- = Freies Einkommen



Finanzierungsbedarf

- + Immobilienkosten
  - sofort verfügbare Mittel
  - Freies Einkommen
- 
- = Finanzierungsbedarf



# Finanzierungsgespräch

Unterlagen zum Objekt

- Kopie des Kaufvertrags
- Objektangaben
- Nutzung (Eigen-/Fremdnutzung, Gewerbliche Nutzung)
- Kosten/Baukostenberechnung
- Aktueller Grundbuchauszug
- Flurkarte/Lageplan
- Baupläne/Grundriss
- Lichtbild der Immobilie
- Baubeschreibung (bei Neubau)
- Bauantrag/ -genehmigung (bei Neubau)
- Genehmigte Bauzeichnung / -pläne (bei Neubau)



Einkommensnachweise

- Gehalts-/Lohnabrechnung der letzten drei Monate
- Nachweis des Vorjahreseinkommens
- Einkommensbescheid Vorjahr
- ggf. Einkommenssteuererklärung
- Eigenmittelnachweis (z.B. Kontoauszüge)
- unterschriebene Jahresabschlüsse / Einnahmenüberschuss-Rechnung der letzten zwei Jahre (bei Selbstständigen)
- unterschriebene aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung (bei Selbstständigen)
- Einkommenssteuerbescheide der letzten zwei Jahre (bei Selbstständigen)
- Personalausweis/Reisepass