



# BAKA Praxis Altbau Finanzierungs-ABC

BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e.V.  
[www.bauenimbestand.com](http://www.bauenimbestand.com) [www.idi-al.de](http://www.idi-al.de) [info@bakaberlin.de](mailto:info@bakaberlin.de)  
Elisabethweg 10 - 13187 Berlin - Tel. (030) 48 49 078-55 - Fax (030) 48 49 078-99



## Tilgungsdarlehen und Annuitätendarlehen

Bei Tilgungsdarlehen zahlt der Schuldner dem Gläubiger regelmäßig eine feste Rate, die sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammensetzt. Wegen der gleichbleibenden monatlichen bzw. vierteljährlichen Darlehensraten sinkt während der Laufzeit die Höhe der Zinsen. Die Zinsen werden jeweils auf die Restschuld berechnet und reduzieren sich entsprechend mit der geringeren Restschuld. Das Tilgungsdarlehen beinhaltet eine gleichbleibende festgelegte Zahlungsrate. Bei Tilgungsdarlehen (Annuitätendarlehen) erfolgt die Rückzahlung des Darlehens durch regelmäßige Tilgung von mindestens 1% p.a. zuzüglich ersparter Zinsen. Die Tilgung wird sofort oder quartalsweise verrechnet. Je häufiger eine Tilgungsverrechnung erfolgt, desto günstiger ist die Auswirkung auf den Effektivzinssatz. Das Annuitätendarlehen wird in der Baufinanzierung am häufigsten genutzt und zeichnet sich durch eine gleichbleibende Jahresleistung aus, die sogenannte Annuität. Der Tilgungsanteil steigt dabei von Jahr zu Jahr, während der entsprechende Zinsanteil sinkt. Tilgungsdarlehen sind die klassische Finanzierung bei selbstgenutztem Wohneigentum. Sie werden auch als Annuitätendarlehen bezeichnet. Im Gegensatz dazu steht das Endfällige Darlehen. Bei diesem Darlehen werden während der Laufzeit nur Zinsen gezahlt. Die Tilgung der Schuld erfolgt am Ende der Laufzeit in einem Betrag.

### Wieviel Darlehen kann ich mir leisten?

Zunächst ist eine objektiv wahre Ausgabenplanung zu erstellen. Abgesehen von der Klärung der möglichen Besicherung ist die erste wichtige Größe: "Wieviel Darlehen kann ich mir überhaupt leisten?" Hier hilft der Effektivzins nicht weiter. Faustregel: Nominalzins + Tilgungszins = jährliche an die Bank zu zahlende Summe. Geteilt durch 12, erhält man die monatliche Zahlungsrate für ein normales Annuitätendarlehen. Besser sind selbstverständlich kleine Programme, die diese und erweiterte

Berechnungen für Sie durchführen.

Es ist leider so, dass viele Bauherren und Wohnungskäufer sich eine zu hohe Schuld aufgeladen haben und wegen Pech im Beruf, in der Familie oder auch nur, weil falsch gerechnet wurde, das Eigenheim wieder veräußern mussten. Die Zwangsvollstreckung bei Eigenheimern ist relativ hoch. Eine Kalkulation zu der Frage "Wieviel Darlehen ich mir leisten kann" sollte daher konservativ ausgerichtet sein und weniger von emotionalen Aspekten wie "andere haben es auch geschafft" bestimmt werden.

Beispiel: Bei einem Nominalzins von 5,0%, einem üblichen Tilgungssatz von 1% und einem Darlehen von 200.000 Euro ergibt sich ein jährlicher Schuldendienst von 12.000 Euro. Geteilt durch 12, erhält man die monatliche Rate von 1000 Euro.

### Tilgungsfreier Kredit-Endfälliges Darlehen

Der Bauherr oder Hauskäufer hat 2 Möglichkeiten: Er kann einmal sein Baudarlehen in regelmäßigen Raten tilgen. Diese Form wird Annuitäten- oder Tilgungsdarlehen genannt. Oder er entscheidet sich für einen tilgungsfreien Kredit.

Bei einem tilgungsfreien Kredit zahlt der Kunde zunächst nur Zinsen, und die Schulden werden am Ende der Laufzeit auf einen Schlag zurückgezahlt. Diese Darlehensform wird auch als endfälliges Darlehen bezeichnet.

Ein endfälliges Darlehen ist in der Regel nur bei einer vermieteten Immobilie sinnvoll. Bei einer vermieteten Immobilien sind die Zinsen auf die Fremdfinanzierung steuerlich absetzbar. Manche Steuersparer neigen daher dazu, die Zinsen wegen der steuerlichen Absetzbarkeit künstlich hoch zu halten.

Bei Eigenheimern entfällt die Möglichkeit der steuerlichen Absetzbarkeit. Daher wird hier das sogenannte Annuitätendarlehen (Tilgungskredit) präferiert. Ein tilgungsfreies Darlehen ist bei Eigenheimern daher in aller Regel schon wegen der Zinsmarge nachteilig, es sei denn, der Eigenheimer hätte eine sichere Alternativenanlage mit höherer Verzinsung.

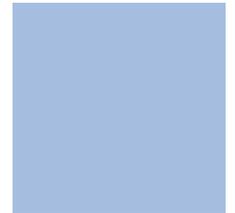
### **Lebensversicherung und tilgungsfreie Darlehen**

Bei einem tilgungsfreien Darlehen zahlt der Schuldner dem Darlehensgeber während der vereinbarten Laufzeit nur Zinsen. Der Darlehensbetrag wird am Ende auf einen Schlag getilgt. In der Praxis wird hierzu häufig eine kapitalbildende Lebensversicherung verwendet, die der Schuldner zwischenzeitlich angespart hat und die zum Ende der Laufzeit zur Auszahlung ansteht. Bei dieser Finanzierung bleiben die Zinsen über die Vertragslaufzeit konstant. Eine solche Finanzierung war insbesondere in der Vergangenheit sinnvoll für vermietete Objekte, weil alle Finanzierungskosten steuerlich abgesetzt werden können. Da die Erträge aus einer Lebensversicherung nur noch zur Hälfte bei Erfüllung der Voraussetzungen steuerfrei vereinnahmt werden können, hat dieses Steuermodell an Attraktivität verloren. Zu bedenken ist außerdem: Wie hoch sind die steuerlichen Verluste aus der Vermietung? Besteht ausreichend positives Einkommen um steuerliche Verluste aus der Vermietung verrechnen zu können? Gibt es Probleme hinsichtlich der Begrenzung von Verlustverrechnungen, weil Verluste aus einer Einkunftsart nur begrenzt mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten im gleichen Kalenderjahr verrechnet werden können? Je nachdem, welche Einkunftsart betroffen ist, wäre zu prüfen, ob eine Begrenzung der Verlustverrechnung durch Gesetz oder andere steuerliche Vorschriften wie Vermeidung einer Liebhaberei gegeben ist. Der Abschluss einer Lebensversicherung ist absolut nicht erforderlich, soweit andere Sicherheiten ausreichend vorhanden sind. Allerdings ist das Steuerprivileg einer Lebensversicherung trotz gesunkener Attraktivität für Käufer und Bauherren von vermieteten Objekten nach wie vor interessant

und bietet sich daher nach genauer Prüfung ggf. für die Einbeziehung in eine Immobilienfinanzierung an. Bei Einbezug einer Lebensversicherung ist darauf zu achten, dass die Abtretung der Lebensversicherung das gesamte Steuerprivileg der Lebensversicherung gefährden kann.

### **Variable Zinsen - Immobilienfinanzierung**

Banken und Kreditnehmer können vereinbaren, die Zinsen variabel zu halten. Die Zinsen werden dann an das Kapitalmarktniveau angepasst. Eine solche Einstellung ist sinnvoll, wenn von einem tendentiell sinkendem Zinsniveau ausgegangen wird oder Voll- und Teiltilgungen beabsichtigt sind. Grundsätzlich sollte immer vereinbart werden, dass Sondertilgungen zulässig sind. Bei den heutigen niedrigen Zinsen ist die Vereinbarung variabler Zinsen nur sinnvoll, wenn in naher Zukunft mit einer hohen Tilgung ernsthaft gerechnet wird. Längerfristige Finanzierungen sollten daher immer mit einer Zinsbindung von mindestens 5 Jahren abgeschlossen werden. Bei einem niedrigen Zinsniveau bietet sich sogar eine Festlegung auf zum Beispiel 15 Jahre an. Der dafür zu zahlende Zins ist nicht sehr viel höher, bringt Zinssicherheit und nach 10 Jahren kann ohnehin die Finanzierung ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Im europäischen Ausland, insbesondere in Großbritannien, sind hingegen Immobilienfinanzierungen mit einem variablen Zins sehr verbreitet. So haben in diesen Ländern Zinserhöhungen und Zinssenkungen einen weitaus stärkeren Einfluss auf die Konjunktur, weil sie sofort der Wirtschaft Kaufkraft entziehen oder neu zuführen.



### **Effektivzins in der Immobilienfinanzierung**

Für den Vergleich von verschiedenen Immobilienfinanzierungen bildet der Effektivzins eine wichtige Entscheidungshilfe. Nach der Preisangabenverordnung ermittelt sich der Effektivzins aus dem Nominalzins (Vertragszins) und festgelegter Zusatzkosten wie Bearbeitungsgebühren, Disagio usw. Allerdings sind nicht alle Zusatzkosten in den Effektivzins einzubeziehen, beispielsweise Aufwendungen wie Schätzkosten fließen nicht ein. Tipp: Weil der Effektivzins nur eingeschränkt als genaues Vergleichskriterium für Baukredite geeignet ist, sollte man sich von dem finanzierenden Kreditinstitut einen ausführlichen Tilgungsplan erstellen lassen. Ein solcher Plan gibt eine Übersicht über alle anfallenden Kosten und nennt die Restschuld am Ende der Zinsbindungsfrist. Für einen Vergleich zwischen mehreren Angeboten ist ein Tilgungsplan, der die Restschuld am Ende der Zinsbindungsfrist zeigt, zweifelsohne ideal. Kreditnehmer werden in aller Regel aber erst einen Tilgungsplan nach Unterzeichnung des Kreditvertrages erhalten, denn praktisch alle Kreditinstitute neigen dazu, einen solchen Tilgungsplan erst nach Abschluss des Vertrages dem Darlehensnehmer zur Verfügung zu stellen. Hartnäckigkeit zahlt sich in Finanzierungsgesprächen manchmal aus. Hilfreich ist auch der Hinweis, dass man erst einmal bei einem Freund mit seinem Finanzierungsprogramm nachrechnen möchte. Der Bankmitarbeiter möchte aber an Ort und Stelle mit Ihnen abschließen. Die Chancen für die Vorlage eines Tilgungsplanes steigen. Der Tilgungsplan mit der am Ende der Zinsbindungsfrist ausgewiesenen Restschuld ist das ideale Vergleichskriterium.

### **Zinsbindung/Zinsfestschreibung**

Beide Seiten schreiben die Konditionen für einen bestimmten Zeitraum fest. Die Zinsbindungsfrist liegt zumeist zwischen 12 Monaten und 15 Jahren. Üblich sind Zeiträume von 5 und 10 Jahren. Man findet aber auch Angebote für eine Wohnungsfinanzierung mit einer Zinsbindungsfrist von 20 Jahren. Aufgrund der gleichbleibenden monatlichen oder vierteljährlichen Raten sinkt während der Laufzeit die Zinslast. Entsprechend nimmt im Zeitverlauf der Tilgungsanteil zu. Der Tilgungsanteil kann frei vereinbart werden, üblich ist zunächst ein Tilgungsanteil von einem Prozent. Nach Ablauf der festgeschriebenen Zinsbindungsfrist ist die Restdarlehenssumme fällig und die Konditionen für eine Darlehensverlängerung sind neu zu vereinbaren. Im allgemeinen wird die bisherige Bank auch das Darlehen neu verlängern. In Einzelfällen muss der Bauherr/Wohnungskäufer doch damit rechnen, dass er sein Darlehen voll ablösen muss. Es ist also sehr wichtig, sich rechtzeitig um eine Darlehensverlängerung zu kümmern oder sicherzustellen, dass das fällige Darlehen von einer anderen Bank abgelöst wird.

### **Disagio bei der Immobilienfinanzierung**

Zumindest bei eigengenutzten Wohnungen und Häusern ist der Grund für ein Disagio seit 1999 entfallen. Vor 1999 war es noch möglich, als Eigenheimer ein Disagio (Zinsvorauszahlung bis zu rund 1.750 Euro) steuerlich als sogenannte Vorkosten abzusetzen. Ergo: Die Nachteile beim Disagio überwiegen und zumindest Eigenheimer sollten hiervon die Finger lassen. Ein Disagio ist praktisch eine Zinsvorauszahlung und im Zeitpunkt der Belastung des

Disagios gelten die Werbungskosten als ausgegeben. Bei Zinszahlungen ist hingegen der steuerliche Abzug erst im Zeitpunkt der Zahlung möglich. Um ein Disagio bei vermieteten Grundbesitz bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung steuermindern ansetzen zu können, darf die Höhe der Zinsvorauszahlung aber nicht übertrieben werden. Als Faustregel gilt: Maximal 1 Prozent pro Jahr. Eine gesetzliche Regelung steht noch aus. Bei vermieteten Immobilien macht die Vereinbarung eines Disagio Sinn, wenn der Vermieter in Zukunft mit sinkenden Steuersätzen rechnet. Beispiel: Er oder sie steht kurz vor der Pensionierung. Ein weiterer Grund kann in einer er-

### **Tilgungsverrechnung bei Immobilienfinanzierung**

Die meisten Banken und Sparkassen ziehen die eingehenden Tilgungsraten nicht sofort bei Zahlungseingang von der zu verzinsenden Schuld ab. Abhängig von der Buchungsmethode erfolgt die sogenannte Tilgungsverrechnung mit zeitlicher Verzögerung. Damit zahlt der Darlehensnehmer Zinsen für Schulden, die zahlungsmäßig bereits getilgt sind. Bei der Ermittlung des Effektivzinses sind diese kostensteigernden Faktoren zu berücksichtigen. Folge: Der Effektivzins ist um so höher, je mehr getilgt wird. Da der Effektivzins mit der Höhe der Tilgung variiert, ist logischerweise beim Vergleich von Effektivzinssätzen das Wissen um den Tilgungsanteil ebenfalls wichtig. In Baufinanzierungsgesprächen nennen Banken daher zunächst immer gern den Effektivzins bei einer 1%igen Tilgung. Tipp: Legen Sie auch bei beabsichtigter höherer Tilgung in Verhandlungen mit Banken im Finanzierungsgespräch die 1%ige Tilgung pro Jahr zugrunde.

Nachdem Ihnen der Effektivzins für eine 1%ige Tilgung mitgeteilt wurde, sollte dieser Zinssatz auch die Basis für ein Alternativangebot mit höherer Tilgung sein. Folge: Bei einer höheren Tilgung müsste die Bank den Nominalzins etwas reduzieren, damit der Effektivzins praktisch unverändert bleibt.

### **Finanzierung bei bestehendem Bausparvertrag**

Ein typischer Fall: Die gewünschte Wohnung oder das gesuchte Haus ist nun gefunden worden. Der Bausparvertrag ist aber noch nicht zuteilungsreif. Die Gretchenfrage lautet: Ist es sinnvoll, den bestehenden Bausparvertrag in die Finanzierung einzubauen? Als Faustregel gilt: Je eher die Zuteilung naht, desto eher ist die Einbeziehung in die Finanzierung sinnvoll. Grundsätzlich sind 3 Alternativen abzuwägen:

1. Vorfinanzierung auf die vereinbarte Vertragssumme und weitere Einzahlung der Beiträge
2. Reduzierung der Bausparsumme. Der Vertrag gilt daher eher als angespart.
3. Kündigung des Vertrages und Auszahlung.

Wer mit finanzmathematischen Programmen rechnen kann, sollte diese an dieser Stelle einsetzen, weil die Unterschiede und Auswirkungen gravierend sein können. Eine besonders teure Form der Baufinanzierung ist die Zwischenfinanzierung bei einem bestehenden Bausparvertrag. Der Bausparer hat nicht nur einen Zwischenfinanzierungs-Kredit in Höhe des Bauspardarlehens aufzunehmen, sondern muss auch das bereits angesparte Bausparguthaben finanzieren.



## **Prolongation von Hypothekendarlehen**

Für die Verlängerung des Baudarlehens macht die Bank ein Angebot und nennt dabei den Effektivzinssatz. Da hierbei in aller Regel keine Schätzkosten und ähnlichen Gebühren mehr anfallen, ist der Effektivzinssatz schon eine verlässliche Größe. Besser und aussagekräftiger ist natürlich auch hier ein Tilgungsplan, der die Restschuld am Ende der geplanten Verlängerungsdauer zeigt. Es sind Fälle bekannt geworden, wonach Banken dem Darlehensnehmer einen Effektivzinssatz genannt haben, der sich auf ein neues Annuitätendarlehen mit einer Anfangstilgung von 1% bezog. Aufgrund der zwischenzeitig erfolgten Tilgungen liegt der Tilgungsanteil bei Darlehensverlängerungen aber höher. Es ist daher darauf zu achten, dass auch der Effektivzinssatz für Darlehensprolongationen mit dem Effektivzinssatz für neu abzuschließende Darlehen verglichen wird. Im allgemeinen wird die bisherige Bank auch das Darlehen neu verlängern. In Einzelfällen muss der Bauherr/Wohnungskäufer doch damit rechnen, dass er sein Darlehen voll ablösen muss. In 2006 sind Fälle in der Presse bekannt geworden, wonach sogar bisher pünktlich zahlenden Eigenheimern die Zwangsvollstreckung drohte, weil sie sich plötzlich mit der vollständigen Rückzahlung des Darlehens konfrontiert sahen. Es ist also sehr wichtig, sich rechtzeitig um eine Darlehensverlängerung zu kümmern oder sicherzustellen, dass das fällige Darlehen von einer anderen Bank abgelöst wird.

## **Vergleich von Hypothekenkonditionen**

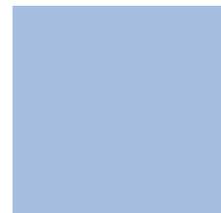
Veröffentlichte Vergleichstabellen geben Anhaltspunkte für die Vorteilhaftigkeit von Darlehen. Solche Tabellen sind aber mit etwas "Distanz" zu sehen. Unbeantwortet bleiben Fragen zur Besicherung. Einige Kreditinstitute verlangen mehr Sicherheiten als andere. Die Beleihungsgrenze, d.h. der Prozentsatz, bis zu dem der Gläubiger die Immobilie beim angegebenen Zinssatz als Sicherheit auf dem ersten Rang im Grundbuch beleiht, ist ein wichtiger Indikator. In den Kreditverhandlungen ist jedoch weiterer Spielraum feststellbar. Selbst in verschiedenen Zweigstellen des gleichen Kreditinstitutes sind Unterschiede feststellbar. Schwierig ist auch der Vergleich bei den so genannten variablen Zinssätzen, weil diese Zinssätze vielleicht gestern von einem Institut gerade angepasst worden sind und die anderen morgen nachziehen. Bei Angeboten von Lebensversicherungen sind in aller Regel noch die Kosten für eine Restschuldversicherung einzubeziehen. Allerdings ist eine nicht gewollte Restschuldversicherung auch etwas wert. Hier muss jeder für sich entscheiden, mit welchem Prozentsatz diese Kosten in den Vergleich eingehen sollen.

## **Hypothekenkredit umschulden oder ablösen**

Von günstigen Bauzinsen kann auch jemand profitieren, der noch in einer bestehenden Immobilienfinanzierung eingebunden ist. Zwar fällt eine Vorfälligkeitsentschädigung an, doch kann ein solcher "Strafzins" unter Umständen günstiger sein als die bisherige Hausfinanzierung fortzuführen. Angesprochen sind hier in erster Linie Eigentümer von vermieteten Wohnungen und Häusern. Grundsätzlich ist für eine Abwägung immer für die Zukunft das zu erwartende "zu versteuernde Einkommen" zugrunde zu legen. Die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung kann zum Beispiel lohnend sein, wenn jemand kurz vor dem Ruhestand steht und in Zukunft einen deutlich geringen (Grenz-)Steuersatz haben wird. Als Faustregel gilt: Wenn die Restlaufzeit des bestehenden Darlehens nur noch eine kurze Zeit (1-2 Jahre) umfasst, ist bei erwarteten Zinssteigerungen die vorzeitige Ablösung eines Darlehens unter Zahlung eines Strafzinses günstiger. Je höher die erwartete Zinssteigerung ausfällt, desto höher ist ein möglicher Gewinn. Außerdem: Der Darlehensnehmer sichert sich auf diese Weise für einen neuen Zeitraum (z.B. 5 oder 10 Jahre) die aktuell niedrigen Kreditzinsen. Die Unterschiede und Auswirkungen können gravierend sein. Über die Höhe einer zu zahlenden Vorfälligkeitsentschädigung gibt es immer Unstimmigkeiten über die Art der Berechnung und die Rechtsprechung ist dann gefragt.

## **Höhere Tilgung vorteilhaft?**

Ein verständlicher Wunsch: Das eigene Haus sollte möglichst schuldenfrei sein, wenn das Rentenalter naht. Deshalb heißt das Ziel: Das Baudarlehen soll vor Erreichen des Rentenalters vollständig getilgt sein und deshalb lieber einen höheren Tilgungssatz als 1% wählen. Natürlich ist der Ansatz richtig. Doch gibt es einen Schönheitsfehler: Ein erheblicher Teil der Banken zieht die vom Darlehensnehmer gezahlten Tilgungsraten nicht sofort von der zu verzinsenden Darlehenssumme ab. Das bedeutet, der Bauherr zahlt Zinsen auf Schulden, die er längst getilgt hat. Diese kostensteigernde Wirkung fließt zwar in die Berechnung des Effektivzinssatzes ein. Im Kreditgespräch nennen die Banken häufig den Effektivzins für eine 1%ige Tilgung. Damit wissen Sie als Kreditnehmer aber noch nicht, wie hoch ein konformer Nominalzins bei höherer Tilgung sein müsste. Tipp: Bei einem höheren Tilgungssatz sollten Sie sich daher den vergleichbaren Nominalzinssatz nennen lassen, der zu dem gleichen Effektivzins führt, den das genannte Angebot mit 1% Tilgung hat. Abgesehen vom dargestellten Schönheitsfehler ist eine höhere Tilgung in den meisten Fällen vorteilhaft. Gerade in Zeiten niedriger Bauzinsen werden viele Bauherren hiervon Gebrauch machen, wenn es ihre Finanzierung erlaubt.





### **Wohnungsfinanzierung mit viel Fremdkapital**

In aller Regel ist bei ausreichenden anderen Einkünften die Tilgungsaussetzung ein geeigneter Weg, um bei einer vermieteten Immobilie die Steuerlast zu senken. Denn die Schuldzinsen kann der Eigentümer einer vermieteten Immobilie beim Finanzamt als Werbungskosten geltend machen. Im allgemeinen lohnt es sich daher, das Hypothekendarlehen erst am Ende der Laufzeit zu tilgen. Diesen Umstand nutzen Versicherungsgesellschaften und bieten die Tilgung über eine parallel abgeschlossene Lebensversicherung an. Der steuerliche Vorteil der Einbindung einer Lebensversicherung ist bei weitem nicht mehr so attraktiv wie früher. Trotzdem bleiben die Hälfte die Erträge bei Einhaltung der Voraussetzungen steuerfrei. Besonders liquiditätsstarke Bauherren oder Käufer können den Schuldzinsenabzug finanzmathematisch weiter ausreizen. Der Bauherr setzt bei der Bezahlung der Immobilie überhaupt kein Eigenkapital ein. Es wird zum Beispiel parallel eine Lebensversicherung mit Prämiendepot bei einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossen. Aus diesem Depot werden 5 Jahre lang die Versicherungsprämien für die Kapitallebensversicherung entnommen.

Das Prämiendepot wird also allmählich abgebaut. Am Ende der 5 Jahre besteht - abhängig von der zwischenzeitigen Zinssituation - entweder ein kleines Guthaben oder es ist noch ein kleiner Betrag nachzuschließen. Das Prinzip lautet mithin, möglichst eine Geldanlage mit einer geringen Steuerbelastung zu wählen und dafür so wenig Eigenkapital wie möglich bei der vermieteten Immobilien einzusetzen. Folge: Das erforderliche Darlehen für die vermietete Immobilie fällt entsprechend höher aus und wegen des größeren Finanzierungsbedarfs ergibt sich ein höherer Schuldzinsenabzug gegenüber einer normalen Finanzierung. Die Erträge aus dem Prämiendepot sind steuerpflichtig. Es wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten.

Achtung: Nicht die Angabe in der Steuererklärung vergessen! Wegen der fehlenden Kapitalertragsteuer werden auch häufiger Kontrollmitteilungen geschrieben.

Bei vollständiger Fremdfinanzierung ohne Tilgung ist langfristig vielleicht die steuerlich erforderliche Überschusserzielungsabsicht gefährdet. Außerdem stellt sich die Frage der Besicherung. Eine Fremdfinanzierung zu 100% werden nur sehr solvente Immobilienkäufer erhalten.