

Zielgruppe für Kapitalanlegerfinanzierungen

- ✓ wirtschaftlich gut situierte Arbeitnehmer und Selbstständige, für die die Immobilieninvestition unter Rendite- bzw. steuerlichen Aspekten sinnvoll ist
- ✓ geringst möglicher Einsatz von Eigenmitteln (*Beleihung bis 100%*)
- ✓ Immobilienerfahrung sollte vorhanden sein
- ✓ ausschließlich Gesamtfinanzierungen
- ✓ Fremdnutzung der Immobilie
- ✓ Anrechnung der Mieten zu 75% in der Bonität
- ✓ volle Anrechnung des Steuervorteils in der Bonität
- ✓ Darlehenshöhe pro Objekt mindestens 50.000,-- €
(*auch < 50 T€ mit Zinsaufschlag möglich*)

Objektunterlagen

Neubau und Aufteilermodelle

Lageplan

Bauplan / Grundriss

Wohnflächen- und Kubikmeterberechnung

aktuelle Grundbuchblattabschrift

Baubeschreibung/Bauzustandsbericht

Lichtbilder vom Objekt

Kaufvertrag (sofern bereits geschlossen) / Entwurf

ggf. Teilungserklärung

Objektunterlagen

zusätzlich für Sanierungsobjekte

Sanierungsplan

Kostenplan

sanierungsrechtliche und/oder denkmalschutzrechtliche
Genehmigung (*ggf. Baugenehmigung*)

Denkmalschutzobjekte

(ausgew. Denkmalschutzobjekte /
Sanierungsgebiete)

Sonderabschreibungen

1. bis 8. Jahr:	9 % p.a.
9. bis 12. Jahr:	7 % p.a.
statt	
1. bis 50. Jahr:	2 % p.a.



Achtung:

**Sonder-AfA nur auf Sanierungsanteil
ab Bautenstand bei Erwerb !!!**

Beleihung

max. 100% des Verkehrswertes ohne branchenüblichen Sicherheitsabschlag

Beleihung über 100% des Verkehrswertes z.B. Nebenkosten ist möglich bei Stellung adäquater Sicherheiten ggf. auch temporär

- **Beleihung eigengenutzte Immobilie**
- **Abtretung Rückkaufswert LV**
- **Abtretung sonstiger Guthaben**

> 15.000 EUR – 300.000 EUR Besichtigungsbericht durch DP Bauen (Innen – und Außenbesichtigung innerhalb 10 Tagen)

> 300.000 EUR formelles Wertgutachten durch Vertrauensschätzer/Regionalgutachter

bei Neubauvorhaben ist der Besichtigungsbericht/Wertgutachten erst vor Bezug bzw. Fertigstellung vorzulegen (Auszahlungsvoraussetzung)

Beleihung

**Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen
werden mit dem Sachwert berücksichtigt**

**ab Dreifamilienhaus oder gemischt genutzte Objekte
erfolgt eine Ermittlung nach Ertragswert**

**Objekt mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung
(Fläche oder Ertrag Gewerbe < 50%)**

keine Plattenbauten

Bonitätskriterien

40% des Nettofamilieneinkommens, mindestens aber folgende Beträge:

	Beamter	Arbeiter/ Angestellte	Selbstständig
Grundbeträge für Hauptkreditnehmer	1.100,-- €	1.100,-- €	1.700,-- €
Jede weitere Person (auch Ehegatte)	220,-- €	220,-- €	220,-- €

Der Bonitätsindex der Creditreform darf max. 300 betragen

max. 2 Beteiligungen mit Jahresüberschuss von mind. 50.000,-- €

Bonität

Zusätzlich zu den üblichen Bonitätsunterlagen:

(aktuelle Gehaltsnachweise usw.)

**aktuelle Selbstauskunft
mit Schufa und Geldwäscheerklärung**

**Einkommenssteuerbescheide- und Erklärungen mit allen
Anlagen und Erläuterungen der letzten 2 Jahre**

Bonitätsunterlagen bei Selbstständigen

Freiberufler (Ärzte / Rechtsanwälte / Architekten...)

Gewinnermittlung der letzten 2 Jahre

aktuelle BWA mit Summen- und Saldenlisten

Gewerbetreibende, Gesellschafter, Geschäftsführer

Bilanzen und GuV der letzten 2 Jahre

aktuelle BWA mit Summen- und Saldenlisten

Handelsregisterauszug und Gesellschafterverträge