

Wichtige Faktoren bei der Kapitalplanung

Berechnung des eigenen Finanzrahmens erfordert Ehrlichkeit zu sich selbst und Berücksichtigung aller Kosten

Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie geht für die meisten mit einem Darlehen einher, das über die folgenden Jahre und Jahrzehnte getilgt werden will. Um sich nicht selbst in eine prekäre finanzielle Schieflage zu bringen, gilt es, sich nicht erst kurz vor Vertragsabschluss mit dem eigenen Finanzrahmen zu beschäftigen. Schon bei der Suche nach der passenden Immobilie sollte man ein genaues Bild von der eigenen finanziellen Belastbarkeit haben, um dann schnell und sicher handeln zu können. Folgende Faktoren sind bei der Kapitalplanung wichtig:

1. Eigenkapital:

Natürlich gibt es heute Angebote für Vollfinanzierungen, die keine Einbringung von Eigenkapital erfordern. Grundsätzlich gilt jedoch: je mehr Eigenkapital vorhanden ist, desto günstiger wird der Kredit. Beim Kauf einer Immobilie ist es sinnvoll, wenn 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises bereits durch Eigenkapital gedeckt sind.

2. Einnahmen und Ausgaben:

Sich selbst zu belügen nutzt nichts: Wer eine Immobilie kaufen will, muss der Wirklichkeit ins Auge sehen, seine Lebenshaltungs- und Fixkosten genau kalkulieren können und eine präzise Aufstellung über monatliche Einnahmen und Ausgaben schaffen. Nur so kann man herausfinden, welche monatliche Kredittilgung möglich ist, ohne sich später möglicherweise in eine finanzielle Schieflage zu bringen. Die monatliche Rate sollte nicht mehr als 30 bis 40 Prozent des Nettoeinkommens betragen, um auch unvorhergesehene Ausgaben meistern zu können.

3. Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Bei der Kapitalplanung für einen Immobilienerwerb müssen neben dem reinen Preis der Immobilie und den Zinsen weitere Kosten berücksichtigt werden, die nicht zu unterschätzen sind. Durch Gebühren für Bank, Notar und Makler, Eintragung ins Grundbuch und Grunderwerbssteuer kommen noch einmal bis zu 8,5 Prozent des Kaufpreises auf den Immobilienkäufer zu.

4. Kosten rund um das Wohneigentum:

Ist man erst einmal Eigentümer einer Immobilie, heißt das nicht, dass sich alle Kosten, die sich vorher größtenteils in der Miete versteckt haben, in Luft auflösen. Auch hier fallen Kosten beispielsweise für die Müllabfuhr, Kaminkehrer, Strom, Wasser und Abwasser an. Auch die Heizkosten sind hier nicht zu vergessen. Zudem sollten immer Rücklagen für Instandhaltungsmaßnahmen gebildet und für das Wohneigentum relevante Versicherungen bedacht werden.

Quellen: [immoscout24.de/immowelt.de](https://www.immoscout24.de/immowelt.de)

Diesen Immobilitipp gibt Ihnen Stefan Grandauer von der GFH Immobilien GmbH in Rosenheim.