



Fonds Finanz Baufinanzierung

Mitverkaufte Gegenstände im notariellen Kaufvertrag

Die separate Ausweisung von Einrichtungsgegenständen im Kaufvertrag kann unter Umständen zu negativen Konsequenzen führen. Welche erfahren Sie hier.

Um dem Käufer einer Immobilie Nebenkosten (z.B. Grunderwerbssteuer) zu sparen, werden in Kaufverträgen gerne Einrichtungsgegenstände wie eine Einbauküche oder Schränke separat mit einem Euro Betrag ausgewiesen. Der Wortlaut im Kaufvertrag kann in einem derartigen Fall lauten: „im Kaufpreis enthalten ist eine Küche mit 10.000 EUR“.

Mögliche Folgen

Dies kann weitreichende Folgen bei der Beantragung des Darlehens haben. Werden im Kaufpreis Einrichtungsgegenstände/bewegliche Gegenstände ausgewiesen, dient immer der Kaufpreis abzüglich der mitverkauften Gegenstände als Grundlage für die Ermittlung des Beleihungswertes.

Das bedeutet, dass dann der Kunde unter Umständen eine schlechtere Kondition bekommen kann oder das finanzierende Institut die Finanzierung aufgrund des hohen Beleihungsauslaufes gänzlich ablehnt.

Ein konkretes Beispiel

Der Kunde will ein Objekt zu einem Kaufpreis von 150.000 EUR erwerben. Geplant ist eine Finanzierung in Höhe von 120.000 EUR. Um dem Kunden nun Kosten zu ersparen werden Einrichtungsgegenstände in Höhe von 30.000 EUR ausgewiesen. Damit setzt die Bank als Beleihungswertgrundlage nur 120.000 Euro an.

Der Kunde hat damit statt einer Beleihung von 80% nun eine Beleihung von 100%.

Die Kondition erhöht sich durch die 100% Finanzierung deutlich und die Machbarkeit kann sich bei einzelnen Bankpartnern als schwierig gestalten.

Kommen Sie auf uns zu

Aus dem oben dargestellten Grund benötigen die Institute für die Beantragung einer Finanzierung im Regelfall immer einen Kaufvertragsentwurf mit Angaben zum Kaufpreis und Inventar.

Sollte die Ausweisung von Einrichtungsgegenständen geplant sein, kommen Sie gerne auf uns zu.

Haben Sie Fragen oder beschäftigt Sie einer Ihrer Finanzierungsvorschläge?
Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung:

Montag bis Donnerstag: 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr und Freitag von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Telefon: +49 (0)89 15 88 15 - 251
baufinanzierung@fondsfinanz.de

Herzliche Grüße
Ihr Baufinanzierungs-Team der Fonds Finanz.