

Finanzierung von Immobilien bei günstiger Zinslage

- persönliche Finanzierungsplanung
- verschiedene Möglichkeiten der Baufinanzierung
- besondere Situationen in der Rückzahlungsphase



Mandanten-Info

Finanzierung von Immobilien bei günstiger Zinslage

Vorwort

1 Finanzierung mit Eigenkapital

1.1 Was ist offensichtlich Eigenkapital?

1.2 Das „2F-Programm“: Wenn Familie und Freunde zusammenlegen

1.3 Darlehensverzicht als unmittelbare und mittelbare Grundstücksschenkung

1.4 Vorschuss aufs Erbe: Anrechnung oder Verzicht

2 Die Finanzierung mit Fremdkapital

2.1 Der Kredit von der Bank

2.2 Der Kredit vom eigenen Unternehmen

2.3 Der Kredit vom eigenen Arbeitgeber

2.4 Bausparvertrag und Bausparsofortkredite

2.5 Annuitätendarlehen

3 Bürgschaften

4 Förderungen

Vorwort

Vorwort

Ein sehr wichtiger Punkt Ihres Immobilienerwerbs ist die Frage, wie Sie das, was Sie für Ihren Immobilienerwerb benötigen, finanzieren wollen, woher Sie das Geld beschaffen. Grundsätzlich haben Sie dabei zwei Möglichkeiten

- über Eigenkapital oder
- über Fremdkapital, also über Schulden.

In Deutschland ist die Wohneigentumsquote, also der Anteil der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen an der Gesamtzahl aller Wohnungen, im Vergleich zu anderen europäischen Ländern mit knapp über 50 % niedrig. Nur die Schweiz mit einer Wohneigentumsquote von 42,5 % nimmt einen noch unrühmlicheren Platz als Deutschland ein.¹

Die aktuell noch und bereits seit langem bestehende Niedrigzins-Phase machte Investition in Immobilien für (zu) viele interessant. Die Folge: Wer jetzt kauft, kauft teuer. Das gilt allerdings nicht für alle Standorte und auch nicht für alle Kaufobjekte. Wer eine Immobilie kaufen will, um selbst darin zu wohnen, dem schwebt in aller Regel vor, dort lebenslang zu wohnen. Das ist jedem zu wünschen, oft aber auch eine Utopie: Kinder werden groß und ziehen weg, gründen ihre eigenen Haushalte, Familienmitglieder sterben, das Wohnumfeld ändert sich, man selbst wird älter und damit der Garten und die Wohnfläche zu groß, kurz: Die Immobilie wird mehr Last als Lust. Es lohnt sich also durchaus, schon beim Kauf mehr als einen Gedanken auf den möglichen Wiederverkaufswert oder eine andere Nutzung wie z. B. teilweises Vermieten zu verschwenden – sei es für sich selbst, um im Alter finanziell sorgenfrei(er) leben zu können, sei es, dass man bereits an die Erben denkt.

Hinweis

Wegen der besseren Lesbarkeit werden in dieser Mandanten-Information Begriffe in der männlichen Form benutzt, die aber ganz ausdrücklich auch die weiblichen Formen umfassen. Wenn also von „Bauherr“ oder „Käufer“ gesprochen wird, dürfen (und sollen) sich „Bauherrinnen“ und „Käuferinnen“ genauso angesprochen fühlen.

¹ Quelle: <http://statista.com> Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2016

1 Finanzierung mit Eigenkapital

Eigenkapital ist – völlig laienhaft gesagt – das Kapital, das Sie in Ihrer privaten Tasche zur Verwendung haben, um die Immobilie zu finanzieren. Woher Sie das Eigenkapital haben, ist dem Fremdkapitalgeber, der den Differenzbetrag, also den Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis oder Herstellungskosten abzüglich Ihres Eigenkapitals, beisteuern soll, in der Regel gleichgültig. Ihn interessiert nur die Gesamthöhe Ihres Eigenkapitals und wie viel er Ihnen für Ihre Privat-Investition dazu geben soll. Hier sollten Sie die „banker's rule“ oder „goldene Finanzierungsregel“ kennen, die besagt

50 % Eigenkapital : 50 % Fremdkapital

Gerade in der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten ist diese Regel nur von wenigen einzuhalten. Dennoch: Etwa 30 % Eigenkapital sollten Sie schon mitbringen, gerade weil Banken Erwerbsnebenkosten meistens nicht finanzieren. Einige Banken finanzieren allerdings auch 110 %, d. h. inkl. der Nebenkosten.

1.1 Was ist offensichtlich Eigenkapital?

Als Eigenkapital zählt natürlich das Geld, das Sie gespart haben, was auf Ihren Konten ruht, gleichgültig, ob Girokonto, Tagesgeldkonto, Sparbuch oder Festgeldkonto. Aber auch Ihr Bausparvertrag zählt teilweise mit zum Eigenkapital. Teilweise deshalb, weil die meisten Kreditinstitute lediglich das, was Sie in der ersten Phase, also während des Bausparens, selbst angespart haben, als Eigenkapital anerkennen.

Wichtig:

Wenn Sie einen Bausparvertrag haben, sollten Sie abwägen, ob Sie ihn auflösen oder ob Sie bei den derzeitigen Konditionen nicht besser einen Kredit aufnehmen und das Angesparte als Sicherheit verwenden. Ihr Steuerberater hilft Ihnen hier gerne bei der Vorteilhaftigkeitsrechnung.

Bei dem sogenannten „Wohnriester“ sieht es ähnlich aus. Die Beträge, die Sie als Riester-Rente und nach 2010 eingezahlt haben, werden von Banken als Eigenkapital bei Baufinanzierungen gesehen.

Wer das Grundstück bereits hat, sei es, dass er es bereits früher gekauft oder geerbt hat, der kann es natürlich auch zu der Position Eigenkapital hinzurechnen. Eigenkapitalmindernd wirken aber die möglichen Grundschulden oder sonstiges Fremdkapital, das zur Finanzierung des Grundstückskaufs eingesetzt wurde.

Auch Eigenleistungen und Nachbarschaftshilfe beim Neu- oder Umbau werden als (fiktives) Eigenkapital von den meisten Banken bis zur Höhe von ungefähr 15 % der Darlehenssumme anerkannt. Sie als Bauherr müssen in solchen Fällen weder Ihre Heimwerkerqualitäten noch die handwerklichen Fähigkeiten von Nachbarn oder Freunden nachweisen. Sie sollten aber die Höhe der möglichen Eigenleistungen nicht schön rechnen. Wenn Sie selbst nicht Handwerker oder engagierter Heimwerker sind, sind maximal 5 bis 10 % Eigenleistung, die wirklich Eigenkapital ersetzend sein können, realistisch.

1.2 Das „2F-Programm“: Wenn Familie und Freunde zusammenlegen

Wenn Sie das „2F-Programm“ (Familie & Freunde) erwägen, sich also bei Ihrer Familie, bei Ihrem Ehepartner oder Lebenspartner, bei Ihren Freunden Geld leihen wollen, ist es Ihre private Angelegenheit, ob überhaupt und wenn ja, wann und wie Sie die Schulden zurückzahlen müssen, und ob Sie Zinsen bezahlen müssen oder nicht. Aus Sicht eines Fremdkapitalgebers ist dieses Geld Eigenkapital.

Der Abschluss von Darlehensverträgen ist an keine Form gebunden. Sie können den Vertrag ganz oder teilweise mündlich schließen. Dies ist aber nicht zu empfehlen, vor allem dann nicht, wenn es sich um einen Vertrag mit Angehörigen handelt. Wird der Vertrag schriftlich abgeschlossen, können daneben gleichwohl ergänzende Abreden mündlich getroffen werden – was natürlich ebenfalls nicht ratsam ist. Der Grund ist einfach: In diesen Fällen fehlt bei Streitigkeiten (dieses Mal zur Abwechslung nicht nur unter den Vertragsparteien, sondern vor allem mit dem Finanzamt um die steuerliche Anerkennung des Vertrags und den Zinsaufwendungen als mögliche Werbungskosten) die Nachweismöglichkeit.

Darlehen nennt man den Vorgang, bei dem eine Person einer anderen Person Geld überlässt. Über die Darlehensgewährung wird in aller Regel ein Vertrag abgeschlossen, in dem die Modalitäten wie

- Dauer,
- Sicherheit (Hypothek, Bürgschaft ...),
- Rückzahlungszeitpunkt,
- Rückzahlungsraten,
- Zinsen oder
- Mietminderungen oder
- sonstige Bedingungen, wie z. B. garantierter Verwendungszweck

ausbedungen werden.

Diese Vertragsbestandteile müssen auch in Verträgen zwischen Angehörigen und nahe stehenden Personen erfüllt werden! Damit solche Darlehensverträge steuerlich anerkannt werden, damit also z. B. die Zinsen als Werbungskosten anerkannt werden, muss der Vertrag wie unter fremden Dritten abgeschlossen werden und auch tatsächlich – so wie vereinbart – durchgeführt werden.

Wichtig:

Bitte Sie nicht um familiäre Milde, was die Zinsen für das Darlehen anbelangt. Denn wird das Darlehen zinslos gewährt, unterliegt die Bereicherung des Darlehensnehmers der Schenkungsteuer (BFH vom 27.11.2013 – II R 25/12). Das ist dann noch zu verkraften, wenn Sie das zinslose Darlehen von Ihrem Ehe- oder eingetragenen Partner erhalten, weil hier die Freibeträge und die Steuerklasse entsprechend niedriger sind als beispielsweise bei Freunden oder Lebensgefährten.

Wichtig:

Hin und wieder sind Finanzämter sehr kritisch und sehen das Kriterium „Fremdvergleich“ als nicht erfüllt an, nur weil einige Regelungen ungewöhnlich sind. Die Finanzgerichte sind hier häufig offener (Finanzgericht Baden-Württemberg vom 24.11.2004 – 13 K 75/04). Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater schon möglichst bevor das Finanzamt sich an ungewöhnlichen Vereinbarungen stört.

Darlehensverträge können auch so abgeschlossen werden, dass der Geldgeber nicht – wie allgemein üblich – seinen gegebenen Kredit verzinst bekommt, sondern dass er anstatt der Zinsen eine verbilligte Miete erhält. Achten Sie hier aber unbedingt darauf, dass Sie die 66 %-Grenze einhalten, sonst werden Ihnen die Werbungskosten anteilig gekürzt. Treffen Sie hier keine Vereinbarungen, ohne mit Ihrem Steuerberater über deren steuerliche Folgen gesprochen zu haben.

1.3 Darlehensverzicht als unmittelbare und mittelbare Grundstücksschenkung

„Mit warmen Händen schenken“ wollen viele – häufig aber erst nach einer gewissen Bedenkzeit. Also ist es keineswegs selten, dass zwischen Angehörigen oder nahe stehenden Personen zunächst ein Darlehensvertrag abgeschlossen wird, auf dessen Vollzug dann aber der Darlehensgeber verzichtet. Das ist eine Schenkung unter Lebenden. Ob Schenkungsteuer anfällt und wenn ja, wie hoch sie ausfällt, hängt neben dem Betrag der Schenkung auch von der Nähe zum Schenker (Steuerklasse) und der jeweiligen Freibeträge ab. Was geschenkt wird, Grundstück

oder Geld zum Grundstückserwerb, hängt vom Zeitpunkt ab, zu dem auf das Darlehen verzichtet wird.

Wichtig:

Auch nach dem aktuell geltenden Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht sind Grundstücksschenkungen in aller Regel steuerlich vorteilhafter als Geldschenkungen. Sprechen Sie deshalb unbedingt mit Ihrem Steuerberater, wenn der Darlehensgeber einen Verzicht erwägt, wann dieser Verzicht sinnvollerweise ausgesprochen werden sollte.

Damit eine mittelbare Grundstücksschenkung gegeben ist, muss der Schenker vor dem Kauf, also vor dem notariellen Abschluss des Kaufvertrags, auf sein Darlehen verzichten und er muss den Verzicht vorgenommen haben, bevor der Beschenkte (frühere Darlehensnehmer) den Kaufpreis bezahlt.

1.4 Vorschuss aufs Erbe: Anrechnung oder Verzicht

Erbt nur eine Person, ist das folgende Kapitel von rein akademischem Interesse. Etwas anderes dagegen ist es, wenn mehrere Personen erben können – wobei hier nicht aus den Augen verloren werden sollte, dass manche Allein-Erben erst nach dem Erbfall von weiteren Erben, wie z. B. von bis dahin nicht bekannten Halbgeschwistern, erfahren.

Wendet der potenzielle Erblasser seinem Erben noch zu Lebzeiten eine Schenkung zu, ohne etwas zu regeln, führt diese Vorabschenkung in aller Regel zu Streit mit den Mit-Erben. Hat der Erblasser nichts anderes bestimmt, ist dann oft nicht die Frage, ob eine sogenannte „Ausstattung“, wie eine mittelbare oder unmittelbare Grundstücksschenkung, überhaupt angerechnet wird, (§ 2050 BGB), sondern zu welchem Wert.

Hinweis

Klären Sie mit Ihren Angehörigen und Ihrem Steuerberater möglichst schriftlich, ob überhaupt und wenn ja, wie die Schenkung auf Ihr Erbe angerechnet werden soll. Regeln Sie auch mögliche Ausgleichszahlungen z. B. an Ihre Geschwister, falls die Schenkung an Sie den Wert Ihres Erbes übersteigen sollte.

Ist die Ausgleichung nicht bei der Zuwendung angeordnet worden, sondern nachträglich im Testament, gilt diese Ausgleichsregelung als Vermächtnis, das den Pflichtteilsanspruch nicht beeinträchtigt.

Es ist auch möglich, dass Sie gegen eine Abfindung, mit der Sie dann die Immobilie erwerben, ganz oder teilweise auf Ihr Pflichtteil verzichten. Ein Pflichtteilsverzicht ist ein Vertrag zwischen dem späteren Erblasser und Ihnen als Erben. Sie bleiben dann zwar immer noch Erbe, aber haben keinen vollständigen oder teilweisen Anspruch mehr auf Ihr Pflichtteil.

Mit einem Erbverzicht, ebenfalls ein Vertrag, verzichten Sie auf das gesamte Erbe. Sie geben also Ihr gesetzliches Erbrecht auf und verlieren alle Erbrechte inklusive des Pflichtteilsrechts.

Pflichtteils- oder Erbverzichtsverträge werden in der Praxis meist nur mit einer Gegenleistung, also einer Abfindung, vereinbart. Wie hoch diese Abfindung ist, hängt von den beiden Vertragsparteien ab.

Hinweis

Sowohl ein Pflichtteils- als auch ein Erbverzichtsvertrag muss notariell beurkundet werden. Unternehmen Sie unter keinen Umständen einen solchen gravierenden Schritt ohne ausführliche rechtliche Beratung. Ihr Steuerberater berät Sie gerne bezüglich der steuerlichen Folgen eines solchen Verzichts.

2 Die Finanzierung mit Fremdkapital

Wer fremdes Kapital haben will, der muss nachweisen können, dass er kreditwürdig ist. Des Weiteren muss er den erhaltenen Kredit zurückzahlen, also tilgen, und für die Zeit, in der er mit dem fremden Geld wirtschaftet, Zinsen bezahlen.

Fremdkapital zeichnet sich dadurch aus,

- dass es nur temporär überlassen wird, dass es also zurückbezahlt werden muss, wobei die Rückzahlungskonditionen durchaus Vereinbarungssache sind, und
- dass die Überlassung Geld kostet, dass also Zinsen bezahlt werden müssen.

2.1 Der Kredit von der Bank

Wer einen Bankkredit haben möchte, wird üblicherweise einem bank-individuellen Ratingverfahren unterzogen. Die Handlungsspielräume der Banken bei der Kreditvergabe sind durch die standardisierten Bonitätsbeurteilungen (mathematisch-statistische Ratingverfahren zur Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit eines Kreditnehmers) eng geworden. Bei der Kreditvergabe und Ermittlung der Kreditkonditionen ist das Kreditrisiko entscheidend. Bei der Kreditvergabe entscheiden im Wesentlichen die Kapitaldienstfähigkeit und die Sicherheiten. Die Sicherheiten beeinflussen die Ratingnote nicht. Sie wird aufgrund der Bonität vergeben. Dabei

werden nicht nur vergangene und gegenwärtige Situation, sondern verstärkt auch die zukünftige Perspektive beurteilt.

Für Immobilienkredite müssen die Banken darüber hinaus die Wohnimmobilienkreditrichtlinie beachten. Vor dem Hintergrund der Immobilienkrise (Subprime-Krise) in den USA war die Grundidee, den Verbraucher stärker vor sich selbst, vor nicht bewältigbaren Krediten für den Erwerb oder Bau von Eigenheimen zu schützen. Manchen Betroffenen aber drängt sich der Eindruck auf, als wäre hier das Kind mit dem Bade ausgeschüttet worden, denn viele – vor allem junge – Familien haben kaum noch eine Chance auf einen Kredit, da die Banken übervorsichtig agieren, vor allem, weil sie – zu Recht – fürchten müssen, in Haftung genommen zu werden, sollten sie Darlehensnehmer nicht über die Risiken des Immobilienkaufes informiert haben. Ähnliches gilt für ältere Kreditnehmer, denn die Bank ist nunmehr verpflichtet zu prüfen, ob der Kreditnehmer seine Immobilie zu Lebzeiten abbezahlen kann.

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird auf Darlehensverträge angewendet, die nach dem 20.03.2016 geschlossen wurden oder werden. Nunmehr müssen die Banken – wie beim Rating – nicht mehr nur die Sicherheiten und die Vergangenheit beachten, sondern auch die Entwicklung der Einnahmen des Kreditsuchenden. So wird die Sicherheit des Arbeitsplatzes, die Zukunft bei Selbstständigen und Unternehmern geprüft und auch, ob beispielsweise bei Renteneintritt der Kreditnehmer die Darlehensraten noch bedienen kann. Dafür verlangt die Bank Einkommensteuerbescheide und/oder Rentenbescheide. Auch wenn absehbar ist, dass künftig, etwa weil

- sie chronisch krank sind oder eine schwere akute Krankheit haben,
- eine Scheidung bevorsteht,
- sie ein Kind bekommen,

nicht mehr so viel Geld bereit steht, um das Immobiliendarlehen zu bedienen, entscheidet sich die Bank im Zweifel gegen eine Kreditvergabe. Gibt sie dennoch einen Kredit, besteht sie meist auf eine hohe Tilgung, sodass der Kredit vor dem Eintritt des Risikofalls getilgt ist.

Hinweis

Banken müssen Sie bei Immobiliendarlehensverträgen beraten. Zuvor müssen sie Sie über die Kosten der Beratung in Kenntnis setzen. Die Bank muss Sie auch darauf aufmerksam machen, ob sie vor allem eigene Produkte ihrer Beratung zugrunde legt oder auch daneben eine größere Anzahl von Produkten anderer Anbieter. Vor dem Beratungsgespräch muss die Bank sich über Ihren Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation sowie über die Präferenzen und Ziele informieren, wenn diese Informationen für eine Empfehlung nötig sein sollten. Dann muss die Bank Sie aufklären über die Risiken, die für Sie während der Laufzeit des Darlehensvertrags zu erwarten sind. Erst dann kann die Bank Ihnen eines oder mehrere Produkte empfehlen oder darauf hinweisen, dass sie keines der vorgestellten Produkte empfehlen kann. Sowohl die Empfehlung als auch der Hinweis muss auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt werden. Macht die Bank im Vorfeld der Kreditvergabe einen Fehler, können Sie sich von dem Darlehen lösen oder dieses zu günstigeren Konditionen fortführen. Wenn Sie hier noch unerfahren oder trotz Ihrer Erfahrungen unsicher sind, sollten Sie sich nicht scheuen, den Rat Ihres Steuerberaters zu suchen.

Je länger der Kredit läuft, je höher die Kreditsumme ist, je mächtiger der Kreditgeber ist, desto mehr ist er daran interessiert – und kann seine Interessen vor allem auch durchsetzen – dass er im Fall einer Krise, wie z. B. einem Arbeitsplatzverlust, einer Trennung oder Scheidung, einer unternehmerischen oder privaten Insolvenz – bevorzugt behandelt wird. Das heißt: Er wird sich Vorrang ausbedingen vor den anderen Gläubigern. Diese müssen einen Rangrücktritt erklären. Tun sie es nicht, wird der auf Sicherheit bedachte Kreditgeber eher auf den Kredit verzichten – und dann stehen Sie vor einem neuen Problem.

Eine weitere Form der Sicherung ist die Eintragung einer Grundschuld oder einer Hypothek.

Eine Grundschuld wird ins Grundbuch eingetragen. Sie gibt der Bank das Recht, bei Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers das Haus, etwa durch eine Zwangsvollstreckung, zu verkaufen, und den Kaufpreis für die Tilgung des Darlehens zu verwenden.

Auch Hypotheken zählen wie die Grundschuld zu den Grundpfandrechten. Auch sie sind eine Sicherheit für die Bank. Mit der Hypothek überschreiben Sie als Grundstückseigentümer die Rechte an einer Immobilie an denjenigen, von dem Sie eine Gegenleistung – in der Regel das Darlehen – erhalten wollen. Die Höhe des mit einer Hypothek abgesicherten Darlehens hängt vom Wert des Objekts ab, auf das die Hypothek aufgenommen werden soll. Kann der Kreditnehmer das Darlehen nicht mehr bedienen, kann die Bank ihre Forderungen durch eine Zwangsversteigerung befriedigen.

Bei Bankkrediten sollten Sie folgende Besonderheiten beachten:

- Bankkredite haben eine vorgegebene Laufzeit. Am Ende der Laufzeit muss der Kredit vollständig getilgt sein.

- Die Laufzeit kann verlängert werden. Das müssen Sie beantragen, die Bank muss zustimmen.
- Sie können den Kredit auch vor Fälligkeit kündigen, etwa, weil Sie anderswo günstiger an Geld kommen. Dann verlangt die Bank aber in aller Regel eine Vorfälligkeitsentschädigung. Es kann auch sein, dass die Laufzeit fest vereinbart ist, dann können Sie den Vertrag nicht ordentlich kündigen. Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund dagegen ist möglich. Dieses Recht kann Ihnen niemand nehmen.
- Die Tilgung kann regelmäßig während der Laufzeit oder am Ende der Laufzeit in einer Summe erfolgen.
- Der Zins kann für die gesamte Laufzeit, für einen Teil der Laufzeit oder gar nicht fixiert werden (Zinsbindung). Variable Zinssätze und kurze Zinsbindungen sind in der Regel zunächst günstiger, aber Sie gehen das Risiko ein, dass die Zinssätze später steigen.
- Der Zinssatz selbst ist neben der Marktsituation auch abhängig von der Risikoeinschätzung der Bank. Diese wird durch das Rating festgelegt. Eine Veränderung des Ratings über die Kreditlaufzeit kann auch eine Veränderung des Zinssatzes bedingen, zumeist bei den Neuverhandlungen nach Auslauf der Zinsbindung.
- Die Bank verlangt für den Kredit eine Sicherheit, die im Falle von Zahlungsschwierigkeiten von der Bank verwertet werden kann. Sicherheiten können Bürgschaften, Grundstücke, Gebäude, Maschinen, Fahrzeuge usw. sein. Aber auch Forderungen und Vorräte können sicherungsübereignet werden.

Orientieren Sie sich beim Vergleich von Bankkrediten nicht allein an der Zinshöhe (die Bank muss Ihnen eine Angabe zum Effektivzins machen, der einen Teil (aber nicht alle) Nebenkosten des Kredits enthält). Berücksichtigen Sie auch die Flexibilität des Angebots (Möglichkeit zu Sondertilgungen oder Aussetzen der Tilgung) und Kosten für die Bereitstellung von Sicherheiten. Beispielsweise können Notargebühren für die Eintragung von zusätzlichen Grundpfandrechten schnell die Vorteile eines zinsgünstigen Kredits aufzehren. Fragen Sie unbedingt bei Ihrer Bank nach vergünstigten Förderkrediten, denn diese werden oftmals verheimlicht.

2.2 Der Kredit vom eigenen Unternehmen

Von einem Gesellschaftsdarlehen spricht man dann, wenn die GmbH einem ihrer Gesellschafter ein Darlehen gibt. Wie jeder Darlehensvertrag muss auch ein Gesellschaftsdarlehensvertrag aus den drei wesentlichen Bestandteilen bestehen:

- Bezeichnung der Parteien (der Gesellschaft und des Gläubigers)
- Bezeichnung des Vertrags als Darlehensvertrag
- Benennung der Darlehenssumme

Einigen sich die Parteien auf diese drei Bestandteile, kommt zivilrechtlich ein wirksamer Darlehensvertrag zu Stande.

Zivilrechtlich kann auch eine Personengesellschaft, etwa eine OHG oder KG, außerhalb des Gesellschaftsvertrags Verträge mit ihren Gesellschaftern, so auch Darlehensverträge, bei denen entweder der Gesellschafter seiner Gesellschaft oder – hier zu betrachten – die Gesellschaft ihrem Gesellschafter einen Kredit gibt. Steuerrechtlich sind im Fall des Gesellschafterkredits die dafür gezahlten Vergütungen bei der Gesellschaft zwar als Betriebsausgaben abziehbar, beim Gesellschafter jedoch Sonderbetriebseinnahmen. Die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Gesellschafter und Personengesellschaft werden zwar steuerlich anerkannt, aber die Einnahmen werden zu Einkünften aus Gewerbebetrieb oder selbstständiger Tätigkeit umqualifiziert.

Bei einem Gesellschaftsdarlehen, wenn also die OHG oder KG einen Kredit an einen ihrer Gesellschafter gibt, dann kommt es für die weitere steuerliche Behandlung dieses Darlehens darauf an, ob es betrieblich oder außerbetrieblich veranlasst ist (Verfügung der Oberfinanzdirektion/OFD Münster vom 04.12.2009 – S 2241 – 79 – St).

Ist das Darlehen außerbetrieblich veranlasst, was bei zinslosen oder extrem günstigen Krediten der Fall sein dürfte, stellt das Darlehen eine Entnahme dar. Diese Entnahme ist sodann allen Gesellschaftern nach Maßgabe ihres Anteils am gesamthänderisch gebundenen Vermögen der Personengesellschaft zuzurechnen. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass Tilgungs- und Zinsleistungen der Darlehensnehmer bei allen Gesellschaftern anteilig als Einlagen zu buchen sind.

Ist das Darlehen betrieblich veranlasst und damit steuerlich anzuerkennen, dann sind die Darlehenszinsen für die Gesellschaft Betriebseinnahmen. Der Zinsausgabenabzug beim Gesellschafter hängt von der Verwendung des Darlehens ab. Betrieblich veranlasst ist ein Darlehensvertrag, wenn marktübliche Konditionen vereinbart wurden und die marktüblichen günstigen Konditionen durch ein besonderes Betriebsinteresse der Gesellschaft veranlasst sind, etwa weil der Gesellschafter die Immobilie, die er mit dem Darlehen kauft, der Gesellschaft zumindest teilweise zur Verfügung stellen wird.

Auch bei Kapitalgesellschaften, wie beispielsweise GmbH oder Aktiengesellschaft, gibt es die Möglichkeit, Gesellschaftsdarlehen zu vereinbaren. Damit ein zivilrechtlich wirksamer Darlehensvertrag zu Stande kommen kann, muss im Fall der Ein-Personen-GmbH der Alleingesellschafter-Geschäftsführer vom Verbot des Selbstkontrahierens (§ 181 Bürgerliches Gesetzbuch / BGB) befreit sein.

Der Abschluss eines Darlehensvertrags ist auch mündlich möglich. Aus steuerlichen Nachweisgründen sollte ein Gesellschaftsdarlehensvertrag jedoch immer schriftlich abgeschlossen werden. Im Fall der Ein-Personen-GmbH sind die vertraglichen Vereinbarungen zwischen einem Alleingesellschafter-Geschäftsführer auch ohne schriftlichen Vertrag, grundsätzlich und unverzüglich nach ihrer Vornahme zu protokollieren. Das gilt auch dann, wenn der Alleingesellschafter nicht der alleinige Geschäftsführer ist. Ohne Protokoll wird das Finanzamt die vertraglichen Vereinbarungen nicht anerkennen, sodass die daraus fließenden Entgelte verdeckte Gewinnausschüttungen sein werden.

Die Vereinbarung von Zinsen in einem Darlehensvertrag ist zwar weit verbreitet, jedoch nicht unbedingt erforderlich. Dies kann aber gefährlich sein, weil dann eine Schenkung mit der entsprechenden Steuerpflicht die Folge sein kann. Wenn Zinsen vereinbart werden, sollten diese sich – bei Kapitalgesellschaften zur Vermeidung einer verdeckten Gewinnausschüttung – am üblichen Zinsniveau orientieren. Vor allem bei langfristigen Darlehensverträgen sind Vereinbarungen empfehlenswert, nach denen längerfristige Auf- und Abwärtsbewegungen von Zinsen auch im Darlehensvertrag nachvollzogen werden.

Bei der Ausgestaltung des Darlehenszinses ist darauf zu achten, dass hier keine verbotene Rückzahlung von Stammkapital erfolgt.

2.3 Der Kredit vom eigenen Arbeitgeber

Ein Arbeitgeberdarlehen liegt vor, wenn durch den Arbeitgeber oder aufgrund des Dienstverhältnisses durch einen Dritten an den Arbeitnehmer Geld überlassen wird und diese Geldüberlassung auf einem Darlehensvertrag beruht (Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 19.05.2015 – IV C 5 - S 2334/07/0009).

Hinweis

Der Arbeitnehmer hat keine lohnsteuerpflichtigen Zinsvorteile, wenn der Arbeitgeber ihm ein Darlehen zu einem marktüblichen Zinssatz gewährt („Maßstabszinssatz“).

Zahlt er dagegen einen niedrigeren Zins als marktüblich, erhält er Zinsvorteile durch das Arbeitgeberdarlehen, die zu versteuern sind. Aber: Zinsvorteile aus Arbeitgeberdarlehen bis zu 2.600 Euro sind steuerfrei und auch sozialversicherungsfrei. Allerdings ist zu beachten, dass die 2.600 Euro eine Freigrenze, und kein Freibetrag sind. Das heißt, dass ein geldwerter Vorteil, der – auch nur geringfügig – über 2.600 Euro liegt, dazu führt, dass die gesamte Summe lohnversteuert werden muss.

Bei der Prüfung, ob die Freigrenze überschritten wird oder nicht, ist die noch nicht getilgte Darlehenssumme am Ende des Lohnzahlungszeitraums maßgebend. Mehrere vom Arbeitgeber getrennt gewährte – unabhängig von Zweck und Konditionen – Darlehen müssen dabei zusammengerechnet werden.

2.4 Bausparvertrag und Bausparfortkredite

Beim Bausparvertrag funktioniert es letztendlich genauso, wie bereits der Name suggeriert: Man spart kontinuierlich bis der Bausparvertrag zuteilungsreif ist, bis man also eine bestimmte Summe erreicht hat, die als Eigenkapital zum Erwerb einer Immobilie eingesetzt werden kann. Mit dem Ansparen hat man sich zugleich das Recht erworben, einen Kredit für den Immobilienkauf zu erhalten.

Dass viele einen Bausparvertrag haben, heißt aber nicht, dass sich solche Verträge immer und für jeden lohnen. Für Sie bedeutet dies: Rechnen und Vergleichen! Denn erstens gibt es große Unterschiede zwischen den Tarifen der Bausparkassen und zweitens könnten andere Finanzprodukte für Sie rentabler sein.

Für denjenigen, der nicht früh genug angefangen hat mit Bausparen oder dessen Vertrag noch nicht zuteilungsreif ist oder der noch nie einen Bausparvertrag hatte, bietet sich auch ein Kombiprodukt an (Bausparsofortdarlehen, Kombikredit, Bausparsofortfinanzierung oder Konstantdarlehen genannt). Der Unterschied zum klassischen Bausparen, bei dem Sie in aller Regel sieben oder acht Jahre ansparen müssen, bevor Sie ein Darlehen für den Kauf eines Hauses erhalten: Hier heißt es erst kaufen, dann sparen.

Hinweis

Diese Finanzierungsform stand und steht immer noch in der Kritik vor allem von Verbraucherschützern. Die Regelungen und vor allem die Zinsangaben seien zu undurchsichtig. Für Sie heißt dies einmal mehr: Rechnen, Vergleichen, misstrauisch sein. Unter Umständen kann es das Beste sein, hier einen versierten, unabhängigen Finanzberater zu Rate zu ziehen. Das kostet zwar etwas, wird aber meist durch den erzielten Vorteil aufgewogen.

2.5 Annuitätendarlehen

Das Annuitätendarlehen ist die klassische Form der Baufinanzierung. Bei einem Annuitätendarlehen bleiben die monatlichen Raten, die Sie zu leisten haben, gleich. Damit dies der Fall ist, erhöht sich der Tilgungsanteil sukzessive. Auf diese Weise haben Sie Planungssicherheit, da Sie für die Dauer der Zinsbindung jeden Monat eine identische Rate bezahlen. Unter Zinsbindung wird der Zeitraum verstanden, in dem der Zins, den Sie bezahlen müssen, in einer bestimmten Höhe fest vereinbart ist. Ist die Zinsbindung ausgelaufen, muss über die Zinshöhe neu verhandelt werden, wenn der Kredit dann noch läuft.

Beim Annuitätendarlehen haben Sie auch den Vorteil, den Kredit durch die schrittweise erhöhten Tilgungsanteile schneller abzubezahlen als einen normalen Kredit. So würde bei gleichbleibender Rate die vollständige Rückzahlung eines Darlehens mit 2 % Anfangstilgung 50 Jahre dauern, bei einem Annuitätendarlehen dagegen nur 28 Jahre.

Hinweis

Sie sollten auch hier (selbst) rechnen, vergleichen und misstrauisch sein, denn es gibt eine Vielzahl von Angeboten.

3 Bürgschaften

Fast jeder, der eine Immobilie erwerben will und wenig bis keine Sicherheiten zu bieten hat, muss sich mit dem Gedanken auseinandersetzen, einen Bürgen zu suchen, der – meist selbstschuldnerisch – eine Bürgschaft zeichnet. Ohne eine solche Bürgschaft ist kaum ein Kreditinstitut bereit, dem Kaufwilligen Geld zu borgen.

Bei einer selbstschuldnerischen Bürgschaft kann der Bürge vom Kreditgeber unmittelbar und in voller Höhe zur Begleichung der Schulden in Anspruch genommen werden, wenn der eigentliche Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen ist. Damit haftet derjenige, der eine solche Bürgschaft zeichnet, voll und ganz mit seinem Privatvermögen.

Hinweis

Wenn ein Elternteil für Sie eine Bürgschaft zeichnet, bleibt das Vermögen seines Ehe- oder eingetragenen Lebenspartners verschont – bei Gütertrennung ohnehin, aber auch bei einer Zugewinngemeinschaft. Entgegen der landläufigen Meinung bedeutet Zugewinngemeinschaft nämlich nicht, dass der (Ehe-)Partner mithaftet. Ausnahme natürlich: Auch der andere Elternteil unterzeichnet die Bürgschaft mit. Sehr häufig verlangen die Banken dies, angeblich, um Vermögensverschiebungen unter den Eheleuten zuvor zu kommen. Nicht immer sind die ausgedehnten Wünsche der Banken hier aber auch tatsächlich rechtswirksam!

Der Bürge, der in Anspruch genommen worden ist, hat selbstverständlich Rückforderungsansprüche an den eigentlichen Schuldner. Gleichwohl sind diese Rückforderungsansprüche im Zweifelsfall nicht viel wert.

Der Bürge kann eine Avalprovision verlangen, also eine laufende Entschädigung dafür, dass ihm eine Inhaftungnahme droht. Diese Vereinbarung sollte in einer Bürgschaftserklärung niedergelegt werden. Beim Bürgen stellt die Avalprovision Einnahmen aus Kapitalvermögen dar. Sie können die Avalprovision beim rein selbstgenutzten Eigenheim steuerlich nicht geltend machen.

Hinweis

Soll eine Bürgschaftserklärung genau beschränkt werden, muss sie so formuliert werden, dass der Bürge nicht für zukünftige Schulden haften wird. Versuchen Sie hier keine Alleingänge, sondern wenden sich an einen Rechtsanwalt, der Ihnen helfen kann. Dies ist vor allem dann wichtig, wenn der Bürge aus der engeren Familie kommt.

4 Förderungen

Es gibt eine Vielzahl von Förderprogrammen, was es für Sie als potenziellen Eigenheim-Besitzer nicht einfacher macht. Im Gegenteil: Wer die Wahl hat, hat die Qual. Dennoch lohnt es, sich durch den „Förder-Dschungel“ zu kämpfen, da die Programme individuell auf die Bedürfnisse verschiedener Gruppen zugeschnitten sind. So können junge Familien häufig auf kommunale Fördermittel zugreifen, während energieeffizientes Bauen besonders gerne von der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank) gefördert wird.

Auch die Eigenheimrente (Wohn-Riester) ist interessant, wenn Sie eine Immobilie erwerben wollen, um selbst darin zu wohnen. Der Vorteil: Sie können Ihre Schulden wegen der staatlichen Zuschüsse, also den Zulagen und den Steuererleichterungen schneller abbezahlen.

Wohn-Riester richtet sich an alle, die in die gesetzliche Rentenkasse einzahlen. Das sind in erster Linie Angestellte. Aber es gibt auch weitere Gruppen, wie zum Beispiel Beamte, Berufssoldaten und geringfügig Beschäftigte, die eigene Beiträge zur Sozialversicherung bezahlen.

Hinweis

Wer selbst nicht direkt förderberechtigt ist, kann seinen Ehe- oder eingetragenen Lebenspartner „riestern“ lassen. Dazu müssen Sie nur zusätzlich zu den Beiträgen Ihres Partners einen Sockelbetrag von 60 Euro im Jahr einzahlen, um die staatlichen Zulagen zu erhalten.

Wie jede andere staatliche Förderung auch ist Wohn-Riester ebenfalls an Bedingungen geknüpft. Sie haben grundsätzlich drei Verwendungsarten:

Sie kaufen oder bauen eine Wohnung, die Sie selbst nutzen oder wollen ein Darlehen, das Sie dafür aufgenommen haben, tilgen

Sie erwerben Genossenschaftsanteile für eine selbstgenutzte Wohnung

Sie finanzieren Umbaumaßnahmen, die der Barrierefreiheit der selbst genutzten Wohnung dienen

Wenn Sie die selbst genutzte Wohnung verkaufen, müssen Sie innerhalb von zwei Jahren vor oder fünf Jahren nach Verkauf eine neue förderbare Wohnung erwerben. Alternativ dazu können Sie den Stand Ihres Riester-Kontos in einen anderen Altersvorsorgevertrag einzahlen.

Sie müssen das Darlehen bis zur Auszahlungsphase komplett abbezahlt haben. Um die volle Förderung zu erhalten, müssen Sie mindestens 4 % Ihres jährlichen Brutto-Einkommens für die Tilgung des Baukredits verwenden.

Der Staat unterstützt Sie doppelt, nämlich einmal durch die jährlichen Zulagen und durch steuerliche Vorteile. So können Sie beispielsweise die Tilgungen bis zu 2.100 Euro als Sonderausgaben geltend machen.

Hinweis

Sie sollten hier den Rat Ihres Steuerberaters suchen, der Ihnen die Vorteilhaftigkeit des Wohnriesterns vorrechnen kann – oder Ihnen andere Finanzierungen aufzeigen kann.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie die Förderbanken der Länder fördern den Immobilienerwerb über verschiedene Programme mit vergünstigten Kredit-Zinssätzen. Die KfW Bank und die Förderbanken vergeben diese Kredite jedoch nicht direkt, sondern über Kreditinstitute, die die Anträge bearbeiten.

Hinweis

Informieren Sie sich bei der KfW und der Förderbank Ihres Bundeslandes und sprechen Sie anschließend mit Ihrer Hausbank. Und sei es nur, um die Hausbank dazu zu bewegen, ihre eigenen Konditionen an die der KfW anzupassen oder diese zu übertreffen.

KfW-Darlehen und Kredite von Förderbanken der Länder werden wie normale Hypothekenkredite meist auch mit einer Grundschuld auf die Immobilie gesichert. Sie können verschiedene KfW- und Länder-Programme kombinieren, beispielsweise die Förderung des Baus und Kaufs von energieeffizienten Häusern mit energetischen oder barriereabbauenden Sanierungsmaßnahmen. Die Höhe der Darlehen hängt davon ab, welches Fördersystem auf die Kreditnehmer zutrifft.

Die Sollzinsbindungsfrist ist immer auf zehn Jahre festgeschrieben. Danach kann die Finanzierung verlängert werden. Insgesamt ist die Laufzeit auf 30 Jahre beschränkt. Außerdem gewährt die KfW bis zu zwei tilgungsfreie Jahre, in denen der Hauskäufer nur Zinsen und keine Tilgung zahlen muss.

Die drei wichtigsten KfW-Programme:

- Programm 151/152: Energieeffizient sanieren: bis 100.000 Euro pro Wohneinheit mit einem effektiven Jahreszins von 0,75 % (Stand: August 2017)
- Programm 159: Altersgerecht umbauen: bis 50.000 Euro pro Wohneinheit mit einem effektiven Jahreszins von einem 0,75 %
- Programm 274: Erneuerbare Energien – Photovoltaik: Bis zu 25 Millionen Euro pro Vorhaben, effektiver Jahreszins ab 1,1 %

Hinweis

Ab dem 17.04.2018 wird es bei den Programmen 151 und 152 Änderungen geben. So wird beispielsweise die bereitstellungsprovisionsfreie Zeit von 12 auf 6 Monate verkürzt. Des Weiteren sind Sondertilgungen nicht mehr kostenfrei möglich.

© 2018 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich oder vertraglich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Titelbild: © roxcon/fotolia.com

Stand: Februar 2018

DATEV-Artikelnummer: 19541

E-Mail: literatur@service.datev.de

Telefon: 0 30 7 1 20 21 22 60, Telefax: 0 30 7 1 20 21 22 68

E-Mail: holger.raasch@stb-raasch.de, Internet: www.stb-raasch.de