

Kredite in Florida – Welche Programme gibt es?

Auch, wenn die Preisstruktur in Florida immer transparenter wird und europäische Investoren in puncto Florida-Immobilien bereits über ein sehr hohes Informationsniveau verfügen - oft fehlen grundlegende Kenntnisse zu wichtigen Spezialthemen wie Finanzierungen.

Welche Programme gibt es für Europäer in Florida? Hier eine kleine Auswahl:

1. Adjustable Rate Mortgage (ARM) – Variabel verzinste Hypothek

Die Auswahl ist groß: Man unterscheidet 1 yr ARMs, 3 yr ARMs, 5 yr ARMs, 7 yr ARMs, 10 yr ARMs. Alle haben sie eines gemeinsam: Der Zins ist zu Laufzeitbeginn für eine bestimmte Zeit festgeschrieben. Die Zinsbindung beträgt, analog zu oben genannten Modellen, 1, 3, 5, 7, oder 10 Jahre. Danach kann sich der Zins je nach Marktentwicklung anpassen – entsprechend dem jeweiligen Index, der dem Modell zugrunde liegt. Der Index ist öffentlich notiert, die Marge vertraglich fixiert, d.h. eine eventuelle Zinsanpassung nach der ersten Festschreibungsfrist unterliegt nicht etwa der Willkür der amerikanischen Bank, sondern ist eng an den Markt gebunden.

Beispiel: Bei einem 3 yr ARM können sich die Zinsen das erste Mal nach drei Jahren anpassen. Damit der Kreditnehmer bei einer entsprechenden Marktentwicklung vor einem überraschenden Zinsanstieg geschützt ist, sieht ein ARM eine Deckelung des Zinssatzes, sogenannte „Caps“ vor, z.B. einen 2/5er Cap. Dies bedeutet, dass sich der Zins nach drei Jahren das erste Mal anpassen kann, maximal allerdings nur zwei Prozent pro Jahr und 5 Prozent über die gesamte Laufzeit.

2. Fixed Rate – Hypothek mit Zinsfestschreibung

Festverzinsten Kredite gibt es für 15 und für 30 Jahre Laufzeit mit ebensolcher Zinsbindung. Der Vorteil einer Zinsfestschreibung liegt auf der Hand: Der Kreditnehmer hat jederzeit einen fest zugesicherten Zins und weiß, welche monatlichen Belastungen er zu erwarten hat.

Allerdings sollte sich der Kreditnehmer über einen möglichen Nachteil bewusst sein: Während bei einem ARM bei einer vorzeitigen Rückführung auch die monatliche Rate sinken wird, bleibt diese bei der Rückzahlung eines festverzinsten Kredites unverändert hoch - bis der letzte Cent getilgt ist (es verringert sich statt dessen die Restlaufzeit).

3. Balloon

Ein Balloon sieht eine kurze Laufzeit vor (meist 2-5, in manchen Fällen auch 10 Jahre) und wird überwiegend für die Finanzierung von Grundstücken angeboten. Es gibt Modelle mit kompletter Tilgungsaussetzung („interest only“) oder mit nur geringem Tilgungsanteil – die Amortisation wird dann wahlweise auf 20, 25 oder 30 Jahre ausgelegt. Fast alle Balloons sind fest verzinst. Bei Laufzeitende wird der noch ausstehende Kreditbetrag gesamtfällig. Balloon-Finanzierungen haben meist den Charakter von Zwischenfinanzierungen. Bei Grundstückskrediten beispielsweise werden sie entweder gelöscht, wenn das Grundstück gewinnbringend veräußert, oder im Fall einer Bebauung durch eine meist günstigere Baufinanzierung abgelöst wird.

4. Home Equity Line of Credit (HELOC) – Kreditlinie

HELOC steht für **H**ome **E**quity **L**ine **O**f **C**redit, und ist eine hypothekarisch besicherte Kreditlinie. Besonders in Zeiten des rasanten Wertzuwachses von Immobilien in Florida machen zahlreiche Investoren von den Vorteilen einer HELOC Gebrauch: Eine Kreditlinie kostet keine Zinsen, solange sie nicht in Anspruch genommen wird. Mit einer HELOC können Investoren umgehend auf attraktive Immobilienangebote reagieren, statt auf eine Kreditgenehmigung warten zu müssen. Einmal beantragt, bleibt eine Kreditlinie meist bis zu zehn Jahre bestehen. Eine HELOC ist der einzige Kredit, den Europäer auch im zweiten Rang, d.h. in Ergänzung zu einer regulären Hypothek eintragen lassen können.

5. Neg-Am-Loans: Kredite mit negativer Amortisation

Dieses Finanzierungsprogramm ist eine der beliebtesten Finanzierungsformen. Es beinhaltet eine Option zur Zinsstundung und gehört mit zu den kundenfreundlichsten Programmen überhaupt, da es jedem Szenario und jedem Kreditnehmer mit den unterschiedlichsten Anforderungen entgegenkommt. Die finanzierenden Banken ermöglichen es den Kreditnehmern, eine niedrigere Rate zu zahlen, als eigentlich fällig wäre. Rechnerisch wird dies mit zweierlei Sätzen belegt: einem effektiven Zinssatz (z.B. 6.00%), der tatsächlich in Rechnung gestellt wird, und einem Prozentsatz, der die monatliche Mindestrate determiniert (z.B. 1.0%). Wenn sich der Kreditnehmer beispielsweise entscheidet, lediglich die monatliche Mindestrate zu zahlen, wird der ursprüngliche Kreditsaldo um den Betrag der gestundeten Zinsen entsprechend ansteigen (bis maximal 115 bzw. 125% des ursprünglichen Kreditsaldos). Somit kann der Kreditnehmer während der gesamten Laufzeit des Kredites immer wieder entscheiden, ob er die volle Rate, die Mindestrate oder einen beliebigen Betrag dazwischen zahlt. Dieses Modell wird besonders gerne gewählt, wenn das monatliche Einkommen des Kreditnehmers variiert, wenn es sich um die erste Immobilie in Florida handelt, oder wenn Investoren mehrere Immobilien finanzieren und die Raten so niedrig wie möglich halten wollen. Bei diesem Modell entscheidet der Kunde, wann der Kredit in welchen Schritten zurückgeführt wird.

Welches dieser Modelle sich für welchen Kunden bzw. für welches Szenario am ehesten empfiehlt, kann am besten ein Bankberater oder Mortgage Broker in einem unverbindlichen Beratungsgespräch klären.