

# Die Finanzierung Ihres Ferienhauses

Die Finanzierung eines Ferienhauses ist etwas ganz anderes als die Aufnahme einer Hypothek für ein Haus. Da ein Ferienhaus weniger marktgängig ist als ein gewöhnliches Haus, ist es nur bei wenigen Kreditgebern möglich, eine Finanzierung für ein solches Haus zu erhalten. In der Praxis kommt es häufig vor, dass Sie einen Teil des Hauses mit Ihrem eigenen Geld finanzieren müssen und dass Sie nur aus wenigen Kreditgebern wählen können.

Natürlich können Sie sich jederzeit an Ihre eigene Bank wenden, aber es lohnt sich, einen unabhängigen Berater mit Kenntnissen des Freizeitmarktes zu kontaktieren. Die Expertise eines Finanzierers kann manchmal unterschiedlich sein, daher ist es ratsam, sich eingehend damit zu befassen, bevor Sie tatsächlich in den Angebotsprozess eintreten. Durch unser Netzwerk können wir Ihnen auf den richtigen Weg helfen und Ihnen einen Kreditgeber zur Seite stellen, bei dem Sie eine Hypothek für ein Ferienhaus abschließen können. Wenn Sie diesbezüglich eine Beratung wünschen, kontaktieren Sie uns bitte.



## Eigennutzung und/oder Investition?

Natürlich können Sie ein Ferienhaus für Ihren eigenen Gebrauch kaufen. Viele Menschen erwerben jedoch ein Ferienhaus als Investition.

### Wie funktioniert das genau?

Zunächst die Mehrwertsteuer, die Sie über Ihre Investition entrichten müssen. Wenn Sie die Ferienwohnung (regelmäßig) über eine professionelle Vermietungsorganisation vermieten, ist es möglich, eine Erstattung der Mehrwertsteuer zu erhalten.

Wie bereits erwähnt, sind die Mieterträge daher steuerfrei. Der aktuelle Sparzinssatz bei der Bank beträgt ungefähr 1 %. Wenn Sie ein Ferienhaus jetzt ganz aus eigener Kraft bezahlen und die Rendite (das ungesteuerte Mieteinkommen) der Investition in das Ferienhaus 5 % beträgt, haben Sie einen direkten Vorteil von ungefähr 4 % gegenüber dem Sparen bei der Bank (natürlich vor Abzug der Kapitalertragsteuer, aber das ist bei Ihren Ersparnissen nicht anders). Darüber hinaus profitieren viele Anleger vom sogenannten Leverage-Effekt.

## Wie funktioniert das?

Wir geben das folgende Beispiel.

Angenommen, Sie haben ein Sparguthaben von 50.000,00 €. Auf dieses Sparguthaben erhalten Sie etwa 1 % Zinsen.

Sie investieren jedoch in ein Ferienhaus. Angenommen, das Ferienhaus kostet € 150.000,00. Sie benötigen dann eine Finanzierung in Höhe von € 100.000,00. Angenommen, der Zinssatz für diese Finanzierung beträgt 3 %. Ihre Rendite auf Ihre investierten Einsparungen von 50.000,00 € sieht dann so aus. Die Finanzierungskosten betragen € 3.000,00 € (3 % x 100.000). Die garantierte Rendite (unversteuerte Mieteinnahmen) beträgt 5 %. Ihre Rendite beträgt dann € 7.500,00 (5 % x 150.000). Ihr Ergebnis beträgt dann € 4.500,00 (7.500 -/- 3.000). Umgerechnet auf Ihr angelegtes Kapital bedeutet dies eine Rendite von 9 % (4.500 / 50.000).

Dieser Hebel erhöht somit die Rendite auf die investierten Einsparungen durch den Einsatz von Finanzierungen. Dies ist angesichts der aktuell historisch niedrigen Zinsen sicherlich

interessant. Dieser Leverage-Effekt wird allerdings durch die Tatsache etwas gemildert, dass die Einkommensteuer (Feld 3) fällig ist.

### Kreditgeber und Konditionen

In den Niederlanden gewähren nicht alle Hypothekengeber automatisch Hypotheken für Ferienhäuser. Bei Rabobank ist es möglich, ein Ferienhaus zu finanzieren. Die maximale Förderung variiert in der Basis zwischen 70-50 % des Wertes des Ferienhauses. Eigenkapital ist daher grundsätzlich erforderlich, kann aber auch durch die Nutzung des Mehrwertes Ihres aktuellen Hauses gelöst werden.

Auf der Grundlage dieses Mehrwertes können Sie eine zweite Hypothek auf Ihr Haus aufnehmen, um den Kauf des Ferienhauses (teilweise) zu finanzieren.

Eine Ferienwohnung kann auch (teilweise) mit einem Privatkredit bezahlt werden.

Wir betrachten auch Ihr Einkommen (und eventuell Ihre Mieteinnahmen), um die maximale Finanzierung zu ermitteln. Für die meisten Kreditgeber beträgt die Laufzeit des Darlehens 25 Jahre auf Annuitätenbasis. Manchmal ist auch ein tilgungsfreier Teil möglich. Darüber hinaus sind nahezu alle Festzinsperioden möglich.

### Wie gehen wir vor?

In einem ersten kostenlosen Aufnahmegespräch (Orientierungsgespräch) ermitteln wir Ihre Situation, Ihre Wünsche und Bedürfnisse. Dieses Orientierungsgespräch kann in unserem Büro, per Telefon oder Webcam durchgeführt werden. Mit einem Quick-Scan (Analyse) stellen wir dann fest, ob wir Möglichkeiten sehen. Auch das ist kostenlos. Wenn wir Chancen sehen, treffen wir Folgevereinbarungen darüber, wie unser Beratungs- und Vermittlungsprozess aussehen wird und welche Kosten hierfür anfallen.



International Financial Services

**Soeverein IFS BV**  
Gelissendomein 8-10  
6229 GJ Maastricht

**T +31 (0)850 215 990**  
info@soeverein-ifs.eu  
www.soeverein-ifs.eu