

Beleihungswert ermitteln - für Immobilien die zu Wohnzwecke genutzt werden

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten, mit der eine Bank, Versicherung oder Bausparkasse den Beleihungsauslauf bzw. den Beleihungswert einer Immobilie ermittelt. Man unterscheidet zwischen Sachwert und Ertragswert.

Der Ertragswert wird anhand von erzielten Mieteinnahmen ermittelt und betrifft vermietete Objekte. Wir geben hier aber Auskunft über eine Sachwertermittlung. Jede Bank hat verschiedene Richtlinien ein Objekt/Grundstück zu bewerten. Dazu legt sie für sich fest, bis zu wie viel Prozent sie Dieses beleihen möchte. Vor allem Versicherungen beleihen meistens nur 50% dieser Kosten. Zu beachten ist dabei, dass zu den Beleihungskosten einer Finanzierung nicht die Nebenkosten (Notar, Grundbuchamt, Finanzierungskosten) gehören. Diese bitte bei der Berechnung nicht berücksichtigen!

Dafür können Sie sich aber einen groben Überblick verschaffen.

Hier ein Beispiel:

Grundstückkosten 30.000 EUR

Hauskosten 150.000 EUR

Außenanlage 5.000 EUR

Garage 20.000 EUR

Gesamtkosten 205.000 EUR

Jetzt nehmen Sie pauschal einen Sicherheitsabschlag von 10% = 20.500 EUR

205.000 EUR Gesamtkosten - 20.500 EUR Sicherheitsabschlag = 184.500 EUR

Beleihungsauslauf 100% inkl. Sicherheitsabschlag =184.500 EUR. Dann würde eine Bank bei 184.500 EUR Ihr Bauvorhaben mit 100% beleihen. Manche Banken nehmen auch keinen Sicherheitsabschlag. Dann sind 205.000 EUR gleich 100% Beleihungsauslauf.

Jetzt gibt es aber Banken, die ein Objekt mit 130% beleihen. Und damit könnten Sie auch die Nebenkosten mit finanzieren.

An diesem Beispiel wären es ca. 230.000 EUR Gesamtkosten.

Einige Banken machen dann noch Abschläge wegen einer Restnutzungsdauer. Das trifft besonders Altbauten. Beachten Sie bitte, dass es sich hier um eine grobe Berechnung handelt.

Weitere Informationen erhalten Sie zu Ihrem persönlichen Fall von www.BaufinanzMV.de