

## **Wie können Sie Ihren Hypothekenkredit „recyceln“?**

Wenn Sie Eigentümer einer Immobilie sind - eines Hauses oder einer Eigentumswohnung - werden Sie vielleicht früher oder später größere Renovierungsarbeiten durchführen müssen, wie die vollständige Erneuerung des Dachs, die Ersetzung der Fensterrahmen oder eine Veränderung der Innenräume. Oder vielleicht haben Sie an den Kauf eines Zweitwohnsitzes oder eines Mietshauses gedacht, um sich eine zusätzliche Einnahmequelle zu verschaffen? Egal welches Projekt Sie verfolgen, wird es sehr wahrscheinlich sein, dass Sie einen Kredit in Erwägung ziehen und sich an Ihre Bank wenden, außer Sie verfügen über hohe Ersparnisse.

Bei einer Renovierung ist die einfachste Lösung ein Privatkredit, doch das ist nicht unbedingt der günstigste Kredit. Außer wenn Sie in eine Renovierung zur Senkung des Energieverbrauchs Ihrer Immobilie investieren (Installierung einer Photovoltaikanlage, Dachisolierung, Montage von Thermostatventilen usw.), für die Sie niedrigere Kreditzinsen und Steuervorteile erhalten, ist ein Privatkredit in der Regel teurer als ein Immobilienkredit, weil die Zinssätze höher sind. Zudem ist die Kreditlaufzeit kürzer als bei einem Hypothekendarlehen, was häufig zu höheren Monatsraten führt, die nicht immer Ihrem Budget entsprechen. Bei einem weiteren Immobilienkauf oder einer umfangreichen Renovierung, die hohe Kosten verursacht, haben Sie keine andere Wahl, als ein neues Hypothekendarlehen aufzunehmen, dessen Hauptnachteile erneute Notar- und Eintragungsgebühren und eine geringere Flexibilität sind.

### **Eine Kreditform, die oft wenig bekannt ist**

Dabei gibt es eine andere Form von Immobilienkredit, die sich in bestimmten Fällen als sehr interessant erweisen kann. Es handelt sich um die Wiederaufnahme Ihres bereits bestehenden Hypothekenkredits. Wenn Sie ein Hypothekendarlehen aufgenommen und bereits einen größeren Teil zurückgezahlt haben, können Sie mit der Wiederaufnahme der laufenden Hypothek, sofern Ihre Bank Ihnen einen neuen Kredit gewährt, das bereits erstattete Kapital ganz oder teilweise wieder aufnehmen. Sie recyceln sozusagen Ihren Hypothekenkredit.

Nehmen wir ein Beispiel: Vor zehn Jahren haben Sie ein festverzinsliches Darlehen über 20 Jahre aufgenommen, um für 500.000 Euro ein Haus zu kaufen. Beim aktuellen Stand haben Sie insgesamt 250.000 Euro zurückgezahlt (Sie müssen noch 250.000 Euro tilgen, zuzüglich der anfallenden Zinsen). Mit diesem Mechanismus der Weiterbenutzung der Hypothek könnten Sie im Prinzip wieder 250.000 Euro ausleihen.

Warum im Prinzip? Weil nicht alle Banken in eine Wiederaufnahme einer laufenden Hypothek einwilligen. Sie sind im Übrigen auch nicht dazu verpflichtet. Um seine Kunden an sich zu binden und sofern seine Allgemeinen Geschäftsbedingungen es erlauben, kann das Finanzinstitut jedoch einwilligen, aber unter bestimmten Bedingungen. Ihr Einkommensniveau muss es Ihnen ermöglichen, die neue Kreditbelastung zu tragen; Sie müssen einen bestimmten Teil des Kapitals zurückgezahlt haben, bevor Sie wieder Geld aufnehmen können; das geliehene Geld muss zwingend für eine Immobilie verwendet werden, das können Renovierungsarbeiten oder ein weiterer Kauf sein; die Hypothek, die 30 Jahre läuft, muss es erlauben, die Laufzeit des neuen Kredits abzudecken, und im

Allgemeinen wird ein Mindestkreditbetrag gefordert. Die Wiederaufnahme der bestehenden Hypothek eignet sich somit nicht für kleinere Arbeiten.

### **Ein Kredit, mit dem Sie Geld sparen**

Sprechen Sie Ihre Bank auf die Wiederaufnahme der bestehenden Hypothek an. Es lohnt sich, denn dies bietet hohe finanzielle Vorteile. Mit der Weiterbenutzung Ihrer Hypothek umgehen Sie die Kosten einer neuen Hypothekeneintragung – eine beträchtliche Ersparnis! Sie brauchen keinen neuen Notartermin und es fallen keine oder nur geringe Bearbeitungsgebühren an. Da zudem der marktübliche Zinssatz im Zeitpunkt der Wiederaufnahme der Hypothek angesetzt wird, ist angesichts des derzeit niedrigen Zinsniveaus die Wahrscheinlichkeit groß, dass dieser geringer ist als derjenige des ursprünglichen Darlehens. Und als Krönung des ganzen können Sie bei einem neuen Hypothekendarlehen entsprechend Ihrer persönlichen Situation von weiteren Steuervorteilen profitieren.

Sie haben noch kein Hypothekendarlehen und denken noch lange nicht an eine Wiederaufnahme einer Hypothek? Behalten Sie dies trotzdem im Hinterkopf, wenn Sie auf der Suche nach einem Immobilienkredit bei verschiedenen Banken vorsprechen. Falls eine Bank Ihnen einen Zinssatz anbietet, der ein klein wenig attraktiver ist als anderswo, es ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen aber nicht erlauben, dass sie eine eventuelle Bitte auf Wiederaufnahme einer Hypothek einfach annimmt, sollten Sie die Vor- und Nachteile sorgfältig abwägen. Was heute ein Vorteil ist, kann sich morgen als Nachteil erweisen.

*Schlüsselwörter: Steuervorteile, Bank, Bankier, Immobilie, Kapital, Kredit, Hypothekenkredit, Darlehen, Hypothek, Monatsraten, Notar, Darlehen, Wiederaufnahme einer bestehenden Hypothek, Tilgung, Einkommen, Zinssatz*