

Checklisten

aus dem Buch:

Meine Immobilie finanzieren

Haus oder Wohnung:
kaufen, bauen, sanieren

ALLE FELDER ZURÜCKSETZEN

Wichtiger Hinweis

In diesem PDF-Dokument stellen wir Ihnen eine Reihe von Checklisten und Berechnungsvorlagen aus dem Ratgeber „Meine Immobilie finanzieren“, 2. Auflage 2021, zum Download zur Verfügung. In unserem Ratgeber finden Sie alle wichtigen Erläuterungen und Informationen zu diesen Kalkulationen rund um Ihre Immobilienfinanzierung.

Wenn Sie in den PDF-Dateien Ihre individuellen Angaben notieren, wird das Ergebnis automatisch errechnet. Sie brauchen sich dafür nicht anzumelden oder zu registrieren.

Den Ratgeber „Meine Immobilie finanzieren“ erhalten Sie im Buchhandel, in den Beratungsstellen und im Shop der Verbraucherzentrale:

www.vzh.de/shop

verbraucherzentrale

Ermittlung der Gesamtkosten

A KAUFVORHABEN		B BAUVORHABEN	
Kaufpreis		Kaufpreis des Grundstücks	
+ Grunderwerbsteuer		+ Grunderwerbsteuer	
+ Modernisierungskosten		+ Maklergebühr	
+ Maklergebühr		+ Notar- und Grundbuchkosten für Kaufabwicklung/ Eigentumsübertragung	
+ Notarkosten für Kaufabwicklung		+ Baukosten des Hauses inklusive Außenanlagen	
+ Grundbuchgebühren für Eigentumsübertragung		+ Erschließungs- und Vermessungskosten	
		+ Kosten für Architekt, Baugenehmigung und Statik	
		+ Bereitstellungszinsen	
Zwischensumme A		Zwischensumme B	
C KOSTEN DER FINANZIERUNG			
		Notar- und Grundbuchgebühren für Sicherheitenbestellung	
+ Schätzkosten			
Zwischensumme C			
D SONSTIGE KOSTEN			
		Kosten für notwendige zusätzliche Anschaffungen (Möbel etc.)	
+ Umzugskosten			
+ Beiträge zur Berufsgenossenschaft			
+ sonstige Ausgaben			
Zwischensumme D			
GESAMTKOSTENERMITTLUNG			
		Zwischensumme A oder B	
+ Zwischensumme C			
+ Zwischensumme D			
Gesamtkosten Kauf- oder Bauvorhaben			

✓ CHECKLISTE 2 → Seite 23 im Ratgeber

Ermittlung des verfügbaren Eigenkapitals

Barmittel (Girokontoguthaben)

+ Sparguthaben sowie Tages-, Termin- und Festgelder

+ Wertpapiervermögen (Anleihen, Aktien, Investmentzertifikate etc.)

+ sonstiges Eigenkapital (Edelmetallreserven, Münzen etc.)

+ Bausparguthaben aus zuteilungsreifen Bausparverträgen

- Sicherheitsreserve für unvorhersehbare Ausgaben

= verfügbares Eigenkapital

✓ CHECKLISTE 3 → Seite 26 im Ratgeber

Ermittlung des Finanzierungsbedarfs

Gesamtkosten (aus Checkliste 1)

- verfügbares Eigenkapital (aus Checkliste 2)

= Finanzierungsbedarf

✓ CHECKLISTE 4 → Seite 28 im Ratgeber

Ermittlung der monatlichen Einnahmen

Nettoeinkommen der Familie

+ Kindergeld

+ sonstige Einnahmen (Mieten, Renten etc.)

= Summe der monatlichen Einnahmen

Ermittlung der monatlichen Ausgaben

Kosten der Lebenshaltung (Nahrungs-, Genussmittel, Kleidung, Körperpflege etc.)	
+ sonstige Haushaltsausgaben (Hausrat, Rücklagen für Neuanschaffungen oder Ersatz von Haushaltsgeräten etc.)	
+ Heizungskosten	
+ Ver- und Entsorgungsgebühren (Müll, Wasser, Strom, Rundfunk etc.)	
+ Grundsteuer	
+ Instandhaltungsrücklage für Wohnung bzw. Gebäude	
+ Ausgaben für Auto/Motorrad (Versicherungen, Steuern, Reparaturrücklage) bzw. öffentliche Verkehrsmittel	
+ Versicherungsbeiträge (Lebens-, Haftpflicht-, Hausrat-, Feuerversicherung etc.)	
+ Ausgaben für Kultur und Unterhaltung	
+ sonstige Ausgaben (Urlaub, Hobbys, Vereinsbeiträge, Raten etc.)	
= Summe der monatlichen Ausgaben	

Ermittlung der monatlichen Belastbarkeit

Monatliche Einnahmen (aus Checkliste 4)	
- monatliche Ausgaben (aus Checkliste 5)	
= maximal tragbare Belastung pro Monat	

Monatliche Belastung berechnen → Seite 33 im Ratgeber

$$\text{Monatliche Belastung} = \frac{\text{Finanzierungsbedarf in Euro} \times \text{Sollzinssatz in \%} + \text{Tilgungssatz in \%}}{100 \% \times 12 \text{ Monate}}$$

Um die monatliche Belastung aus Ihrer Finanzierung zu ermitteln, setzen Sie die benötigte Summe sowie Sollzinssatz und Anfangstilgungssatz in die vorgesehenen Felder. Die monatliche Belastung wird für Sie errechnet.



Mögliche Darlehenssumme berechnen → Seite 36 im Ratgeber

$$\text{Mögliche Darlehenssumme} = \frac{\text{Belastbarkeitsgrenze in Euro} \times 12 \text{ Monate} \times 100 \%}{\text{Zinssatz in \%} + \text{Tilgungssatz in \%}}$$

Setzen Sie die Summe, die Sie monatlich für die Finanzierung Ihres Projekts aufbringen können, in das vorgesehene Feld. Fügen Sie dann Zins- und Tilgungssatz ein. Daraus wird die mögliche Darlehenssumme für Sie ermittelt.



Angebotsauswertung

	ANGEBOT 1	ANGEBOT 2	ANGEBOT 3
1. Nominalbetrag des Darlehens, in Euro			
2. Sollzinssatz			
3. Beleihungsgrenze in Euro, bis zu der die angegebenen Konditionen gelten			
4. Disagio bzw. Auszahlungskurs der Darlehenssumme			
5. Effektiv benötigter Auszahlungsbetrag nach Abzug der gemäß Preisangabenverordnung zu erfassenden Kosten, in Euro			
6. Zinsbindungsfrist			
7. Tilgungssatz			
8. Ratenhöhe und Termine der Ratenfälligkeit			
9. Zeitpunkt der Verrechnung von Zins- und Tilgungsleistungen			
10. Anfänglicher effektiver Jahreszinssatz gemäß Preisangabenverordnung			
11. Darlehensrestschuld nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, in Euro			
NEBENKOSTEN			
12. Bereitstellungszins und Monat, ab dem Berechnung erfolgt			
13. Kosten für eventuell abzuschließende Versicherungen, in Euro			
14. Sonstige anfallende Nebenkosten, in Euro			