



DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwaltskanzlei
Algarve · Portugal

Finanzierung von Ferien-Immobilien in der Algarve

von Rechtsanwalt (DE) und Advogado (PT) *Dr. Alexander Rathenau*



August 2008

Den Autor erreichen Sie unter anwalt@rathenau.com

Eine Reihe von Kreditinstituten in der Algarve bieten für den Kauf einer Ferienimmobilie ein Hypothekendarlehen an. Vergleicht man die voraussichtliche Inflationsrate der nächsten Jahre mit dem aktuellen Darlehenszinssatz und berücksichtigt man die steigenden Immobilienpreise, kann eine Kreditaufnahme zur Zeit wirtschaftlich attraktiv sein. Rechtsanwalt Dr. Alexander Rathenau macht Sie mit den wichtigsten Regelungen und Begrifflichkeiten vertraut, die bei einer Kreditanfrage in Portugal von besonderer Wichtigkeit sind.

Die Höhe der zu zahlenden Darlehensrate hängt insbesondere von drei variablen Faktoren ab: der Höhe der Darlehenssumme, der Kreditlaufzeit und der Zinsart.

Die Höhe der Darlehenssumme hängt insbesondere von dem Kaufpreis der Immobilie, der Bewertung derselben durch die Bank und natürlich vom Eigenkapital ab. Ein Eigenkapital von ca. 30 % des beanspruchten Kredits und der Nachweis eines regelmäßigen Einkommens erleichtert die Kreditzusage und wirken sich in der Regel positiv auf die Höhe der Darlehensraten aus.

Je länger die Laufzeit ist, je niedriger sind die Darlehensraten. Zu beachten ist aber, dass je länger die Laufzeit ist, je mehr Zinsen zu zahlen sind. Zu den feststehenden einmaligen Kosten eines Kredits gehören die Gebühren für die Grundstücksbewertung, Bearbeitung der Darlehensanfrage und für den Abschluss des Hypothekendarlehensvertrages. Darüber haben die Banken ihre Kunden in Kenntnis zu setzen. Wichtig ist auch die Kenntnis der Regelungen des Kreditinstituts über die Möglichkeit der vorzeitigen Rückzahlung größerer Teilbeträge oder des gesamten Darlehensbetrages. Nicht selten werden Mindestbeträge, die über die monatliche Darlehensrate hinaus gezahlt werden können, sowie Vertragsstrafen im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung von den Banken festgelegt.

Die Darlehensraten setzen sich aus zwei Teilen zusammen: Kapital und Zinsen. Mit jeder Ratenzahlung sinkt die Darlehensschuld und damit auch die Zinszahlung. Es kann ein feststehender (taxa de juro fixa) oder variabler Zinssatz (taxa de juro variável) vereinbart werden. Bei einem feststehenden Zinssatz, der sich bei einigen Banken auf die gesamte Darlehenslaufzeit beziehen kann, unterliegt der Zinssatz keinen Schwankungen. Der Vorteil, die Höhe der Zahlungsrate während der Vertragslaufzeit zu kennen, kann sich aber nachteilig auswirken. Sinkt nämlich der

Leitzins in der Euro-Zone, ist man weiterhin an dem vereinbarten festen Zinssatz gebunden. Da die Entwicklung der Leitzinsen unvorhersehbar ist und die meisten Banken bei der Vereinbarung eines feststehenden Zinssatzes die vorzeitige Darlehensrückzahlung sowie die Möglichkeit der Aushandlung eines anderen Zinssatzes während der Darlehenslaufzeit erschweren, ist diese Zinsvariante in der Regel unattraktiv.

Üblich ist in Portugal die Vereinbarung eines variablen Zinssatzes. Es ist zwischen dem indexierten und dem nicht indexierten Zinssatz zu unterscheiden. Bei dem nicht indexierten Zinssatz hängt die Zinsschwankung von der internen (willkürlichen) Entscheidung des Kreditinstituts ab und ist deshalb nicht zu empfehlen. Deshalb wird der variable indexierte Zinssatz vom Kreditnehmer bevorzugt. Die Höhe des Zinssatzes ist hier an die sogenannte Euribor (Euro Interbank Offered Rate) gebunden. Die Höhe des Zinssatzes hängt von der Entwicklung des Marktes ab, insbesondere von der Notwendigkeit der Banken untereinander Gelder zu leihen. Letzteres geschieht, wenn eine Bank mehr Kapital ausgibt als sie einnimmt und deshalb selbst Kredite bei anderen Banken aufnehmen muss. I

n der Höhe der Zinsen, die die Banken untereinander für die Darlehensaufnahmen zu zahlen haben, spiegelt sich das Angebot und die Nachfrage des Marktes sowie die Entscheidungen der Europäischen Zentralbank wieder, die Einfluss auf die Zinsentwicklung in der Euro-Zone nehmen kann. Bei der Bindung des Zinssatzes an die Euribor ist zu beachten, dass diese, je nach Vereinbarung mit der Bank, jeden Monat, jeden dritten, sechsten oder zwölften Monat neu angepasst werden kann. Die Wahl hängt von der aktuellen Situation zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme ab. Wenn der Zinssatz eher niedrig ist, empfiehlt sich die Vereinbarung eines längeren Zeitraumes. Üblich ist in Portugal die halbjährliche Anpassung des Zinssatzes an die Euribor.

Bei einem variablen indexierten Zinssatz besteht die Möglichkeit mit der Bank über den sogenannten Spread zu verhandeln. Dabei handelt es sich um den Prozentsatz, den die Bank dem Euribor-Zinssatz als eigenen Gewinn hinzufügt. Die Höhe des Spread variiert je nach Darlehenssumme, Grundstücksbewertung und gelegentlich nach der Laufzeit des Darlehens. Auch können andere Faktoren für die Bank relevant sein. Eine Verhandlung über den Spread ist von großer Bedeutung, da dessen Höhe sehr unterschiedlich, nämlich zwischen 0,4 % und 3 %, sein kann.

Beispiel

Euribor: 4,185 %

Spread: 1 %

Euribor + Spread = **jährlicher nominaler Zinssatz** : 4,185 % + 1 % = 5,185 %

Die Banken sind verpflichtet ihre Kunden über den jährlichen nominalen Zinssatz (s. Beispiel) zu informieren. Darüber hinaus empfiehlt es sich auch nach dem effektiven Jahressatz (taxa anual efectiva, kurz: TAE) zu fragen. In diesem Jahressatz spiegeln sich alle Beträge wieder, insbesondere auch eventuelle Versicherungs-, Hausbewertungs- und sonstige Verwaltungskosten.

Da in Portugal regelmäßig Kaufvorverträge abgeschlossen werden, bei deren Unterzeichnung eine Kaufpreisanzahlung von mindestens 10 % des Kaufpreises erbracht wird, ist zu erwähnen, dass diese Anzahlung von den meisten Kreditinstituten nicht finanziert wird. Erst mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages gibt die Bank das Geld frei.

Kontaktdaten der Kanzlei:

Dr. Rathenau und Kollegen
Kanzlei für Immobilien- und Steuerrecht
Rua António Crisógno dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D, E
8600-678 Lagos
Portugal
Tel: (00351) 282 780 270
Fax: (00351) 282 780 279
Web: www.anwalt-portugal.de
Email: anwalt@rathenau.com