MARKUS LEYACKER-SCHATZL

IHR RATGEBER

Wie Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung tausende Euro einsparen

Profitieren Sie von der Erfahrung aus tausenden erfüllten Wohn- und Anlageträumen!

www.eigenheim-finanzierung.at

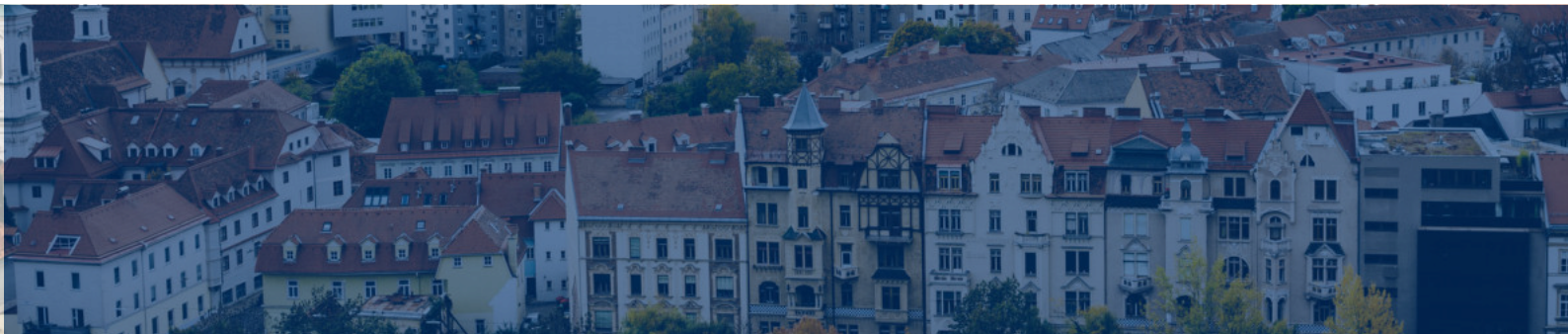
MARKUS LEYACKER-SCHATZL

Für wen ist dieser Ratgeber geeignet?

Dieser Ratgeber kann Ihnen helfen, tausende Euro zu sparen, wenn Sie ..

- **eine Immobilie kaufen**
- **ein Haus bauen**
- **ein Anlegerobjekt finanzieren**
- **eine Sanierung oder Modernisierung durchführen**
- **Ihre bestehende Finanzierung umschulden möchten**

Der Erwerb einer Immobilie ist eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen in Ihrem Leben. Doch die Wahl der richtigen Finanzierung kann herausfordernd wirken. In diesem Guide erfahren Sie, wie Sie die passende Finanzierung für Ihre Traumimmobilie finden und welche Fehler Sie vermeiden sollten. Sie erhalten wertvolle Tipps, die Ihnen helfen, bessere Konditionen zu sichern und langfristig zu sparen.



Was erwartet Sie!

I. Wer bin ich und warum sollten Sie unbedingt weiterlesen?

II. Die wichtigsten Finanzierungsfälle & worauf man besonders achten muss!

III. Ihre Checkliste - 8 Schritte für eine erfolgreiche Finanzierung!

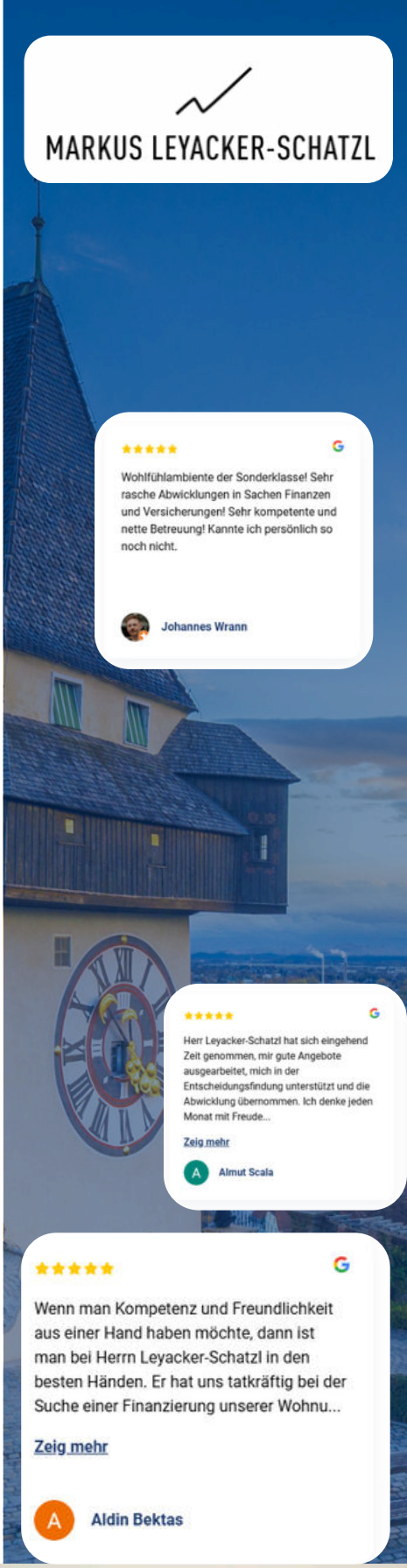
IV. Die 5 Experten Tipps zur Finanzierung mit Top-Konditionen!

V. Die häufigsten 5 Fehler, die Geld verbrennen!

I. Wer bin ich und warum sollten Sie unbedingt weiterlesen?

Ich bin Markus Leyacker-Schatzl und seit über 20 Jahren in der Finanz- & Immobilienbranche tätig. Als Finanzberater des Jahres und Gründer des Instituts für Geldunterricht haben ich und mein Team bereits hunderten von Klienten geholfen, ihre Traumimmobilie mit den besten Konditionen zu finanzieren.

Ich weiß, wie wichtig es ist, die richtige Finanzierungslösung zu finden, die nicht nur zu Ihrem Traumhaus, sondern auch zu Ihrer langfristigen finanziellen Zielen passt. In diesem kostenlosen Ratgeber zeige ich Ihnen, wie Sie tausende Euro sparen können, indem Sie die wichtigsten Tipps & Tricks aus hunderten Finanzierungen kompakt in diesem Ratgeber lernen.



II.
Die wichtigsten **Finanzierungsfälle** & worauf man besonders achten muss!

MARKUS LEYACKER-SCHATZL

Die 5 wichtigsten Finanzierungsfälle
& worauf man achten muss!

1. Immobilienkauf

Bei einer Immobilienkauf-Finanzierung steht oft der Faktor Schnelligkeit im Vordergrund, besonders wenn eine Immobilie auf dem Markt ist, die schnell verkauft werden könnte. Hier müssen Sie sicherstellen, dass die Finanzierung in kurzer Zeit abgeschlossen ist. Es ist wichtig, dass Sie vorab die besten Konditionen sichern, damit Sie in der Lage sind, zügig zu handeln. Wichtige Faktoren in diesem Fall sind die Bonität und das Eigenkapital, um schnelle Entscheidungen zu treffen und attraktive Finanzierungsangebote zu erhalten. Die Bank prüft Ihre Kreditwürdigkeit und wenn alles passt, können Sie eine schnelle Zusage erhalten.

2. Hausbau - Finanzierung

Beim Hausbau ist die detaillierte Baukostenaufstellung entscheidend. Sie müssen eine klare Übersicht aller Baukosten vorlegen, damit die Bank den Baufinanzierungsplan genehmigen kann. Außerdem müssen Sie bei einem Baukredit die Auszahlungsstufen berücksichtigen, die in der Regel an den Fortschritt der Bauarbeiten gebunden sind. Das bedeutet, dass die Bank in mehreren Raten auszahlt – z.B. nach Fertigstellung des Rohbaus, nach Fertigstellung des Dachs, und so weiter. Es ist wichtig, dass die Baukosten realistisch eingeschätzt werden, um die Finanzierung während des gesamten Bauprozesses abzusichern.

Die 5 wichtigsten Finanzierungsfälle
& worauf man achten muss!

3. Anlegerimmobilie

Für den Kauf eines Anlegerobjekts ist es entscheidend, dass Sie die Finanzierung mit einer niedrigen Rate gestalten, um einen positiven Cashflow zu gewährleisten. Bei dieser Art der Finanzierung müssen Sie die Einnahmen aus der Vermietung mit den monatlichen Raten abgleichen. Konditionsvergleiche sind besonders wichtig, um sicherzustellen, dass die Finanzierung langfristig rentabel ist. Die Bank wird prüfen, ob der Mietmarkt für das Objekt gut ist und ob die Mieteinnahmen stabil genug sind, um die monatlichen Raten zu decken.

4. Sanierung / Modernisierung

Die Sanierungs- und Modernisierungsfinanzierung hilft dabei, bestehende Immobilien zu renovieren und auf den neuesten Stand zu bringen. Eine detaillierte Kostenaufstellung ist für die Bank wichtig, um die Finanzierung zu genehmigen. Besonders bei energetischen Sanierungen können Sie von staatlichen Förderungen wie zinsgünstigen Krediten oder Zuschüssen profitieren, die Maßnahmen wie Dämmung, Heizungsmodernisierung und erneuerbare Energien abdecken. Die Finanzierung erfolgt meist in Auszahlungsstufen, die an den Fortschritt der Sanierungsarbeiten gebunden sind. Eine klare Projektplanung und die Auswahl eines erfahrenen Bauunternehmens sind entscheidend für eine erfolgreiche Finanzierung.

Die 5 wichtigsten Finanzierungsfälle
& worauf man achten muss!

5. Umschuldung

Die Umschuldung ist dann sinnvoll, wenn Sie bestehende Kredite (z. B. aus früheren Immobilienfinanzierungen) zu besseren Konditionen umschulden möchten. Eine Umschuldung macht dann Sinn, wenn die Zinssätze für Ihre bestehenden Kredite zu hoch sind und Sie mit einer neuen Finanzierung Zinsersparnisse erzielen können. Bei einer Umschuldung sollten Sie jedoch darauf achten, dass Vorabgebühren oder Restlaufzeiten berücksichtigt werden, die die Gesamtkosten beeinflussen.

“Als Kredit bezeichnet man die Überlassung von Geld durch den Darlehensgeber an den Darlehensnehmer. Durch den Kreditvertrag ist der Darlehensgeber sogar zur Auszahlung des Kredites verpflichtet”

III.
Ihre Checkliste **8 Schritte** für eine erfolgreiche **Finanzierung**!

MARKUS LEYACKER-SCHATZL

Die 5 wichtigsten Finanzierungsfälle
& worauf man achten muss!

1. Eigenkapital - Was ist alles Eigenkapital
Eigenkapital umfasst nicht nur das Geld, das Sie selbst angespart haben, sondern auch geschenktes Kapital oder bestehende Immobilien. Auch Eigenmittel, die Sie durch die Verwertung von Immobilien oder Verkäufen generieren, zählen dazu. Es ist wichtig, dass Sie mindestens 20% des Kaufpreises als Eigenkapital einbringen, um günstige Zinssätze zu erhalten.

2. Bonität - Die Grundlage Ihrer Finanzierung
Ihre Bonität ist der wichtigste Faktor, den Banken zur Beurteilung Ihrer Kreditwürdigkeit heranziehen. Eine optimale Haushaltsrechnung hilft Ihnen, den Überblick über alle Einnahmen und Ausgaben zu behalten. Die Bank bewertet Ihr Einkommen, Ihre Ausgaben, sowie ob weitere Einkünfte (z. B. durch Mieteinnahmen) berücksichtigt werden können. Wenn Ihre Bonität gut ist, erhalten Sie in der Regel bessere Zinsen und Konditionen.

3. Laufzeit – Welche ist optimal für Ihr Vorhaben?
Die Laufzeit sollte gut zu Ihrer Lebenssituation und den finanziellen Plänen passen. Wenn Sie sich für eine zu lange Laufzeit entscheiden, zahlen Sie insgesamt mehr Zinsen. Eine zu kurze Laufzeit könnte dagegen die monatliche Rate zu hoch machen. Achten Sie darauf, dass Sie eine Laufzeit wählen, die zu Ihrer Finanzplanung und Ihren Zukunftszielen passt.

8 Schritte, für eine erfolgreiche Finanzierung!
Ihre Checkliste

4. Zinssatzwahl – Variabel oder fix?

Bei der Wahl des Zinssatzes haben Sie die Möglichkeit, zwischen einem variablen und einem fixen Zinssatz zu wählen. Der variable Zinssatz kann zwar zu Beginn günstiger sein, birgt jedoch das Risiko, dass sich der Zinssatz während der Laufzeit erhöht. Der fixe Zinssatz bietet Planungssicherheit, jedoch oft auf Kosten einer höheren Gesamtkostenbelastung. Eine lange Zinsbindung hilft Ihnen, die Zinsrisiken zu minimieren.

5. Nebenkosten – Was gibt es bei Kauf und Finanzierung?

Bei einem Immobilienkauf kommen neben dem Kaufpreis auch zahlreiche Nebenkosten hinzu. Dazu zählen die Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Maklergebühren und Grundbuchgebühren. Auch bei der Finanzierung müssen Sie mit einmaligen Kosten rechnen. Diese Kosten sollten in Ihre Gesamtkalkulation einbezogen werden.

Eintragung ins Grundbuch	1,1 % des Kaufpreises
Grunderwerbsteuer	3,5 % des Kaufpreises
Notar- bzw. Anwaltskosten für den Kaufvertrag	2-3 % des Kaufpreises (inkl. Ust.)
Ggf. Maklergebühr	3 % des Kaufpreises + USt.
Ggf. Eintragung des Pfandrechts in das Grundbuch	1,2 % der Hypothek inkl. Nebengebührensicherstellung
Pfandrechteintragung Bank	1,2% der Finanzierungssumme
Bearbeitungsgebühren Bank	1-3% der Finanzierungssumme

8 Schritte, für eine erfolgreiche Finanzierung!
Ihre Checkliste

6. Förderungen und Gebührenbefreiungen nutzen
Es gibt zahlreiche Förderungen, die Sie nutzen können, um Ihre Finanzierungskosten zu senken. Informieren Sie sich über Förderprogramme wie den Energiebonus oder spezielle Angebote für Jungfamilien.

7. Angebote von mehreren Banken einholen
Vergleichen Sie die Angebote mehrerer Banken, um den besten Zinssatz und die günstigsten Konditionen zu finden. Banken bieten sehr unterschiedliche Finanzierungsmodelle und Zinsstrukturen an, und ein Vergleich hilft Ihnen, die günstigste Lösung für Ihre Immobilie zu finden.

8. Flexibilität und Sondertilgung verhandeln
Vergleichen Sie die Angebote mehrerer Banken, um den besten Zinssatz und die günstigsten Konditionen zu finden. Banken bieten sehr unterschiedliche Finanzierungsmodelle und Zinsstrukturen an, und ein Vergleich hilft Ihnen, die günstigste Lösung für Ihre Immobilie zu finden.

IV.

Die **5 Experten- Tipps** zur Finanzierung mit **Top-Konditionen**!

MARKUS LEYACKER-SCHATZL

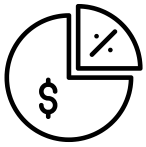
Die Top 5 Expertentipps für die besten Konditionen bei der Immobilienfinanzierung

1. Gute Bonität aufbauen und besser darstellen
Verbessern Sie Ihre Bonität, indem Sie alle offenen Kredite abbezahlen und Ihre Einkommensverhältnisse klar und übersichtlich darstellen. Eine gute Bonität verschafft Ihnen bessere Zinsen und Konditionen.

2. Verhandlungstipps – So erhalten Sie bessere Zinssätze
Vergleichen Sie Angebote und nutzen Sie die Verhandlungsmöglichkeit mit Ihrer Bank. Ein guter Kontakt zur Bank und das Vorlegen eines Vergleichsangebots aus einer anderen Bank können Ihnen helfen, bessere Zinssätze zu erzielen.

3. Kombination von Finanzierungen und Förderungen
Nutzen Sie die Möglichkeit, verschiedene Finanzierungsarten und Förderprogramme miteinander zu kombinieren. So können Sie die Finanzierung optimieren und die Kosten senken.

Die Top 5 Expertentipps
für die besten Konditionen bei der Immobilienfinanzierung



4. Gute Haushaltsrechnung und gute Darstellung
Verbessern Sie Ihre Haushaltsrechnung, indem Sie offenen Kredite/Leasing abbezahlen und Ihre Einnahmen und Ausgaben klar und übersichtlich darstellen. Eine gute Haushaltsrechnung verschafft Ihnen einen höheren Finanzierungsbetrag und bessere Konditionen.

5. Laufzeit, Zins, Nebenkosten und Gesamtkosten im Vergleich
Vergleichen Sie Angebote und nutzen Sie die Verhandlungsmöglichkeit mit Ihrer Bank. Ein guter Kontakt zur Bank und das Vorlegen eines Vergleichsangebots aus einer anderen Bank können Ihnen helfen, bessere Zinssätze zu erzielen.

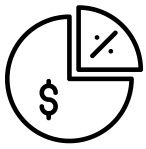
Lange Laufzeit = niedrigere Rate
kurze Laufzeit = niedrigere Gesamtkosten
fixe Zinsen bieten Sicherheit
variable Zinsen können Kosten sparen

V.

Die häufigsten 5 Fehler, die Geld verbrennen!

MARKUS LEYACKER-SCHATZL

Die Top 5 Fehler!
um bei der Finanzierung Geld zu verbrennen!



1. Zu wenig oder zu viel Eigenkapital
Achten Sie darauf, dass Ihr Eigenkapital optimal ist. Zu wenig kann zu hohen Zinsen führen, zu viel schränkt Ihre Liquidität ein.

2. Laufzeit falsch wählen
Wählen Sie eine Laufzeit, die zu Ihrer finanziellen Situation passt. Eine zu lange Laufzeit kann teuer werden, eine zu kurze sorgt möglicherweise für zu hohe monatliche Belastungen.

3. Keine Sondertilgung einplanen
Vermeiden Sie, bei der Finanzierung auf Sondertilgungsoptionen zu verzichten. So können Sie bei guten finanziellen Zeiten schneller Schulden abbauen.

4. Sich von variablen Zinsen verlocken lassen
Lassen Sie sich nicht von vermeintlich günstigen variablen Zinsen täuschen. Diese können langfristig teurer werden, wenn die Zinsen steigen.

5. Nicht vergleichen
Vergleichen Sie immer alle Angebote. Andernfalls zahlen Sie vielleicht unnötig mehr – sei es bei den Zinsen, Nebenkosten oder durch verpasste Förderungen und Aktionen.

Der nächste Schritt
Vereinbaren Sie Ihre kostenfreie Erstberatung!

Sie müssen nicht alles selbst machen!
Wir haben bereits hunderten Kunden die optimale Finanzierung Ihrer Traumimmobilie ermöglicht! Durch unseren unabhängigen Bankenvergleich sichern wir Ihnen die Top-Konditionen und sparen Ihnen tausende Euro.

Wie können wir Ihnen helfen:

- ✓ Erstellung Ihres Finanzierungskonzeptes
- ✓ Unterlagenaufbereitung
- ✓ Unabhängiger Vergleich aller Banken
- ✓ Persönliche Beratung

Wir begleiten Sie auf Ihrem Weg zur Traumimmobilie!

Der nächste Schritt – Vereinbaren Sie Ihre kostenfreie Erstberatung!

>> Jetzt Erstberatung buchen

mehr Infos: unter www.eigenheim-finanzierung.at

Der nächste Schritt
Vereinbaren Sie Ihre kostenfreie Erstberatung!

MARKUS LEYACKER-SCHATZL

Wir haben nicht nur jahrelange Expertise sondern auch unzählige zufriedene Klienten!

★★★★★

Wohlfühlambiente der Sonderklasse! Sehr rasche Abwicklungen in Sachen Finanzen und Versicherungen! Sehr kompetente und nette Betreuung! Kannte ich persönlich so noch nicht.

Johannes Wrann

★★★★★

Herr Leyacker-Schatzl hat sich eingehend Zeit genommen, mir gute Angebote ausgearbeitet, mich in der Entscheidungsfindung unterstützt und die Abwicklung übernommen. Ich denke jeden Monat mit Freude...

Zeig mehr

A Almut Scala

★★★★★

Wenn man Kompetenz und Freundlichkeit aus einer Hand haben möchte, dann ist man bei Herrn Leyacker-Schatzl in den besten Händen. Er hat uns tatkräftig bei der Suche einer Finanzierung unserer Wohnu...

Zeig mehr

A Aldin Bektas

>> Jetzt Erstberatung buchen