

Was ist Escrow?

Good Faith Money, Escrow, Binder money, Down Payment sind im Prinzip verschiedene Woerter, die bezogen auf Immobilien, alle das gleiche bedeuten. Es ist eine Anzahlung, die dem Verkaefer zeigen soll, dass der Kaeufer es ernst meint mit dem Kauf - eine Verstaerkung der Kaufabsicht. Die Hoehe richtet sich in der Regel nach dem Kaufpreis und gerne wird die 10% Faustregel genommen. Jedoch sind die meisten Verkaefer auch mit weniger zufrieden.

Dieses Escrow wird in einem Escrow Account gehalten - aehnlich wie ein Treuhand Konto. Viele Immobilien Firmen unterhalten ihre eigenen Treuhand Konten und die meisten Rechtsanwaelte ebenfalls. Ich fuer meinen Teil halte es lieber einfach und unkompliziert, daher ist meine Wahl fuer das Escrow meistens das Treuhand Konto der Title Company, die dann den Abschluss auch durchfuehrt 😊

Fuer diese Treuhandkonten gibt es sehr strenge gesetzliche Regeln und diese Treuhand Konten, egal wer sie unterhaelt, unterlaufen einer strengen staatlichen Kontrolle, so dass wirklich kein Schindluder mit diesen Treuhand Geldern getrieben werden kann.

Wann bekomme ich das Escrow zurueck?

Wenn ein Kaufvertrag geschrieben wird, der den Abschluss abhaengig macht von einem anderen Event, der eintreten muss und dieser Event nicht eintritt. Bspw. Man schreibt den Kaufvertrag abhaengig von einer Home Inspektion, die zur Zufriedenheit des Kaeufers sein soll, Findet der Home Inspektor bspw. Termiten und der Kaeufer moechte sich damit nicht rumaergern, kann der Vertrag gekuendigt werden und der Kaeufer bekommt sein Treuhand Geld zurueck. Dies Abhaengigkeit von der Home Inspektion und ein anschliessender "unzufriedener" Kunde bedarf keiner Erklaerung des Problems. Der Kaeufer muss lediglich sagen, dass ihm das Ergebnis der Home Inspektion nicht passt und er daher den Kaufvertrag kuendigen wird. Ein Kaufvertrag kann auch abhaengig sein von Finanzierung und wenn die Bank "nein" sagt, ist der Kaufvertrag ebenfalls hinfaelig und das Treuhand Geld wird dem Kaeufer zurueckerstattet. Und natuerlich gibt es viele andere Dinge, von denen man den Kaufvertrag abhaengig machen kann und die dann einen Weg aus dem Vertrag offen lassen.

Wann verliere ich mein Escrow

Wenn ein Vertrag "gut" geschrieben ist, und man alle Termine einhaelt, gibt es keinen Grund das Escrow zu verlieren. Der Kaeufer verliert lediglich sein Escrow, wenn er (der Kaeufer) verschuldet Vertragsbruechig wird. Bspw. Alle "Hintertueren des Vertrags" (Abhaengigkeiten) sind zu bzw. erfuellt. Der Kaeufer bekommt kalte Fuesse und weigert sich abzuschliessen. In diesem Fall bekommt der Verkaefer das Escrow. Hier in Florida gibt es noch ein paar Ausnahmen und ich bin sicher andere Staaten haben solche auch. Bspw. Wenn ein Hurricane im Anzug ist, wird der Abschluss automatisch um wenigstens 14 Tage verschoben, dass ist "hoehere Gewalt" und zaehlt ncht als Vertragsbruch.

Was passiert mit dem Escrow beim Abschluss

Beim Kaufabschluss wird das Escrow in voll auf den Kaufpreis angerechnet. Das ist einer der Gruende warum ich gerne das Escrow bei der abschliessenden Title

Company hinterlege, es macht die Abwicklung so viel einfacher.

Zinsen auf Escrow

Normalerweise sind alle Treuhand Konten keine Ertragskonten. D.h. es werden keine Zinsen bezahlt. Jedoch bei groesseren Abschlussen mit hoeheren Escrow Betraegen einigen sich Kaeufer und Verkaeufer in der Regel, dass das Escrow auf ein Zinsertragskonto gelegt wird und Kaeufer und Verkaeufer teilen sich diese Zinsen. Besonders bei groesseren gewerblichen Objekten kann sich der Abschluss ueber Monate hinziehen, da ist natuerlich das Zufriedenstellen aller Bedingungen und der Due Delingence Periode erheblich zeitaufwendiger, als bei reinen Wohn Immobilien. In diesen Faellen macht es Sinn diese hoeheren Escrow Betraege auf ein Konto mit Zinszahlungen zu legen.

Bitte lasst mich wissen, ob ich mich klar genug ausgedrueckt habe. Ich weiss manchmal sind solche Dinge recht schwer zu erklaren. So wenn ihr Fragen habt - schieast los. 😊😊

Hello aus sunny Florida
Monika