

Fragen und Antworten zum Thema Immobilien

Ich habe hier mal ein paar Fragen (und Antworten) zusammengestellt, die haeufig von meinen "Auslaendischen" Kunden in Bezug auf Immobilien in den USA gestellt werden. Sollten euch noch Fragen einfallen, bitte postet diese hier oder schickt mir ein email oder eine PN. Ich antworte gerne. Bei den Hinweisen auf die Vertraege und Kosten, sind die Informationen Richtlinien, die in der Regel so gehandhabt werden. Selbstverstaendlich ist alles verhandelbar, auch die Kosten - sofern Kaeufer und Verkaeufer sich ueber diese Aenderungen einig sind.

Welche Kosten fallen beim Kauf einer Immobilie in den USA fuer den Kaeufer an?

Beim Kauf einer Immobilie in den USA fallen fuer den Kaeufer keine grossen Kosten an. Die meisten der Abschlussgebuehren werden in der Regel vom Verkaeufer uebernommen. Der Verkaeufer zahlt bspw. die Eintragungsgebuehren, die Titlecompany (aehnlich wie ein Notariat in Deutschland) und die Title Insurance. Der Kaeufer zahlt in der Regel lediglich eine geringe Abschlussgebuehr an die Title Company, in der Regel weniger als \$ 500,00. Die Grundsteuer wird bis zum Abschlusstag vom Verkaeufer bezahlt und nach dem Abschlusstag wird diese dann vom Kaeufer uebernommen. Sollte der Kaeufer eine Hypothek in Anspruch nehmen, zahlt der Kaeufer die Abschlussgebuehren fuer seine Hypothek (die des Kaeufers), denn damit hat der Verkaeufer ja nichts zu tun.

Wie sieht es aus mit Altschulden oder Altlasten?

Die Title Search findet alle Altschulden und Altlasten, diese muessen dann in der Regel vom Verkaeufer vor Verkaufsabschluss bezahlt/bereinigt werden. Die Title Company wird keine Immobilie mit Altschulden oder Altlasten abschliessen. Ausserdem wird der Verkaeufer fuer den Kaeufer eine Title Insurance (Versicherung) abschliessen, die dann falls die Title Search etwas uebersehen haben sollte, fuer diese Schulden aufkommen wird.

Welche Kosten fallen beim Verkauf einer Immobilie in den USA an?

Im Prinzip fallen beim Verkauf der Immobilie die oben genannten Kosten an. Der Verkaeufer zahlt Title Insurance, Title Search, Doc Stamp und die Provision fuer beide Makler (den Verkaeufer Makler und den Makler des Kaeufers) Zusaetzlich faellt eine 10% Abgabe bei Auslaendischen Verkaeufern an, die jedoch meistens nach ein paar Monaten an den auslaendischen Verkaeufer zurueckgezahlt wird.

Wie finde ich eine geeignete Immobilie?

Je mehr Informationen der Kaeufer dem Makler gibt, um so leichter ist es eine geeignete Immobilie zu finden. D.h. Ueberlegt euch im Vorfeld, was fuer eine Immobilie eure Traumimmobilie waere. Bspw. Haus oder Wohnung, mit Schwimmbad oder ohne, Wasserlage oder keine Wasserlage, an oder in einem Golfplatz, in einer geschlossenen Wohnanlage oder eher nicht, neuere Immobilie oder aeltere, welche Ansprueche an die Lage im allgemeinen – und natuerlich eure Preisvorstellung. Und wie ueberall auf der Welt ist die Hauptregel eine gute Immobilie zu finden: Lage, Lage, Lage. Der Makler wird dann eure Kriterien nehmen und Immobilien herausuchen, die am ehesten Eurem "Ideal Bild" entsprechen. Am schlimmsten fuer

uns Makler ist, wenn ein Kunde kommt und uns sagt: Ich moechte eine Immobilie kaufen, weiss aber nicht so genau ob Haus oder Wohnung, Preisvorstellung habe ich keine, schick mir einfach mal was zu. Wir haben in unserer Gegend (SW Florida) ca. 5,000 Immobilien auf dem Markt – wir koennen hier wirklich ohne eine Idee zu haben, was ihr euch vorstellt, nicht einfach mal Angebote schicken.

Was ist besser? Haus, Wohnung, Geschlossene Wohnanlage?

Das ist schwer zu beantworten und liegt auch an euren Vorstellungen. Wohnung und geschlossene Wohnanlagen haben den Vorteil, dass ihr euch dort so gut wie um nichts kuemmern muesst und wenn ihr abreist, macht ihr die Tuer zu und das Thema ist erledigt. Aber bei geschlossenen Wohnanlagen und Wohnungen faellt ein monatliches Wohngeld an, wenn in dieser Anlage viele Bankforeclosures oder Short Sales sind, zahlen diese Eigentuemmer dieses Wohngeld natuerlich nicht. Daher wird die Belastung fuer die verbleibenden Eigentuemmer hoeher und damit auch das Wohngeld fuer diese restlichen Eigentuemmer. Die Gemeinschaftsanlagen muessen ja nach wie vor gepflegt und unterhalten werden. Auch haben geschlossene Wohnanlagen oder Wohnungen auch bestimmte Regeln, bspw. erlauben manche keine kurzfristigen Vermietungen, kein BBQ, keine Haustiere und so weiter.

Bei einem normalen Haus, (keine geschlossene Wohnanlage) benoetigt man in der Regel einen Gartenservice und/oder Pool Service und bei Vermietung auch einen Verwalter, der sich waehrend eurer Abwesenheit um die Immobilie kuemmert.

Welche Suchmaschinen sind die besten ?

Es gibt einige gute Suchmaschinen, die direkt von unserem MLS (zentrale Datenbank der Makler) ihre Information einlesen – manche davon machen mehrmals taeglich einen Abgleich mit dem MLS und sin von daher immer aktuell. Eine Suchmaschine, (fuer mich eine der besten) heisst Listingbook. Dort koennt ihr Kriterien eingeben, Favoriten speichern und Listingbook schickt euch jeden morgen ein email mit neuen Angeboten, die auf eure Kriterien passen sowie Preisaenderungen und Verkaeufe. Leider gibt es listingbook noch nicht ueberall. Realtor.com ist auch recht gut, jedoch machen die ihren Abgleich nicht sehr oft und manche Immobilien dort sind bereits veraltet (verkauft oder nicht mehr aktuell.)

Wie finde ich einen guten Makler ?

Einen guten Makler findet ihr am besten ueber Empfehlungen von Leuten, die mit diesem Makler bereits gearbeitet haben. Ein anderer Weg ist, sich die Web Seiten des Maklers anzuschauen – wieviel Information wird gegeben – je mehr um so besser. Und natuerlich antwortet der Makler auf eure Fragen umgehend und beantwortet er Eure Fragen nach Wochen. Geht er/sie auf Eure Fragen ein und schickt euch Angebote, die Euren Wuenschen entsprechen oder versucht er euch eine Immobilie zu verkaufen, die ihm/ihr gefaellt oder wo die Provision hoeher ist oder woe in extra Bonus beim Verkauf an den Makler versprochen ist. Nimmt der Makler sich Zeit fuer euch oder guckt er/sie staendig auf die Uhr und “fertigt euch mit dem Noetigsten” ab

Wie funktioniert das Immobilien System in den USA – Was ist anders?

Hier hat jeder Makler Zugriff auf alle Objekte, die sich auf dem Markt befinden. Jeder Makler schmeisst seine Angebote in einen grossen Topf, aus diesem Topf kann dann jeder Makler, der in der entsprechenden Gegend arbeitet, Immobilien herausnehmen und an seine/ihre Kunden verkaufen. Das gibt uns die Moeglichkeit, unsere Kunden optimal zu bedienen und dem Kaeufer die Moeglichkeit mit nur einem Makler zu arbeiten – denn wie gesagt, alle Makler greifen auf die gleiche Datenbank (grosser Topf) zu. Die Maklerprovison fuer beide Makler (Kaeufer Makler und Verkaeufer Makler) vom Verkaeufer bezahlt.

Wie ist die Abwicklung – Schritte beim Kauf der Immobilie ?

Nachdem man die Immobilie ausgewaehlt hat, macht man ein schriftliches Angebot, dass der Kaeufer Makler dann dem Verkaeufer Makler präsentiert. Achtung!! Dieses Angebot wird zu einem legal bindenden Kaufvertrag, wenn der Verkaeufer dieses Angebot ohne Aenderungen akzeptiert. Wenn der Verkaeufer jedoch ein Gegenangebot unterbreitet – ist es immernoch lediglich ein Gegenangebot und kein Vertrag. Mit der Abgabe es Angebots ist eine Anzahlung faellig, die in der Hoehe vertraglich festgelegt wird. Diese Anzahlung geht auf ein Treuhand Konto und verbleibt dort entweder bis zum Kaufabschluss oder aber bis zu einer moeglichen Vertragskuendigung.

In der Regel wird der Kaeufer Makler ein Angebot immer abhaengig machen von einer Home Inspektion. Bei dieser wird das Haus “untersucht”, in Bezug auf Dachstruktur, Klima Anlage, Elektrik, Installationen, Chinese/Defective Drywall, Konstruktion, Termiten, Schimmel, ... sowie auf die Funktionstuechtigkeit aller Geraete. Normalerweise hat der Kaeufer 10 Tage nach der beidseitigen Akzeptanz des Angebots, Zeit eine solche Inspektion durchfuehren zu lassen. Sollte der Home Inspektor irgendwas feststellen, egal wie gross oder wie klein, kann der Kaeufer ohne Probleme und ohne Kosten (ausser die Kosten fuer die Home Inspektion) vom Vertrag zuruecktreten. Die geleistete Anzahlung geht in diesem Fall vollstaendig an den Kaeufer zurueck.

Auch wird der Vertrag (gegebenfalls) von der Finanzierung abhaengig gemacht und wenn der Kaeufer die Finanzierung nicht bekommt, ist auch in diesem Fall der Vertrag ohne Probleme kuendbar und auch in diesem Fall geht die Anzahlung in voller Hoehe zurueck an den Kaeufer.

Wenn die Home Inspektion zur Zufriedenheit des Kaeufers ausgefallen ist, geht der Vertrag zur Title Company, die aehnlich wie ein Notariat in Deutschland den Kaufabschluss treuhaendersich durchfuehrt. Die Title Company fuehrt dann eine Title Search durch, um festzustellen und sicher zu gehen, dass keine Altlasten auf der Immobilie sind und stellt dann auch die Title Insurance aus. Die Title Company bereitet dann die Abschlussdokumente vor, die dann am Abschlusstag von Kaeufer und Verkaeufer unterschrieben werden. Die Title Company macht dann auch die noetigen Eintragungen im Grundbuchamt.

Wie sieht es aus mit Grundsteuern und anderen Steuern?

Grundsteuer wird hier rueckwirkend bezahlt, d.h. im Moment ist die Grundsteuer fuer 2010 faellig. Die Bemessungsgrundlage fuer die Grundsteuer sind die Verkaeufe von aehnlichen Objekten in der gleichen Gegend genommen. Ausser wenn die Immobilie Homestead Exemption hat (hier in Florida wird Homestead Exemption gegeben, wenn der erster Wohnsitz diese Immobilie ist) gleicht sich die Grundsteuer diesen Vorjahresverkaeufen an. Wenn die Immobilie steigt oder faellt, geht die Grundsteuer hoch oder runter. Mit Homestead Exemption und Save our homes – hier in Florida – wird die Grundsteuer (bzw. Der Wert des Hauses) eingefroren und die Steuer kann lediglich 3% steigen – egal ob der Wert des Hauses hoeher steigt.

Kann ich eine Immobilie in den USA kaufen ohne Visum?

Ja, da ist kein Unterschied ob mit oder ohne Visum – ein Auslaender kann in den USA ein Haus kaufen auch ohne Visum oder Greencard und wird auch ganz offizielle im Grundbuch als Eigentuemmer eingetragen. Der Kauf eines Hauses hat jedoch keinerlei Einfluss auf die moegliche Einwanderung oder Visum. Es gelten nach wie vor die “normalen” Einreisebestimmungen fuer die USA .

Kann ich in den USA als Auslaender (ohne visum) eine Immobilie finanzieren?

Ja, jedoch sind die Bedingungen etwas verschwert. Minimum Eigenkapital fuer Auslaender Finanzierung ist 25 - 35%

Kann ich die Immobilie vermieten?

Kurz- und langfristige Vermietung ist moeglich – jedoch bei Wohnungen oder Haeusern in geschlossenen Wohnanlagen, sollte man sich bei der Association erkundigen, dass diese Vermietungen zulassen. Bei Immobilien, nicht in einer geschlossenen Wohnanlage oder Wohnungen ist eine kurz – und/oder langfristige Vermietung ohne weiteres moeglich.

Wie finde ich einen guten Verwalter?

Es gibt gute und schlechte Verwalter und hier ist mein bester Tip, dass man sich mit anderen Kunden des Verwalters unterhaelt und auch mit Immobilien Maklern. In der Regel wissen wir (als Makler) welcher Verwalter seine verwalteten Haeuser gut in Schuss haelt und welche nicht.

Woher weiss ich ob die Immobilie eine gute Investition ist?

Ein guter Makler wird dem Kaeufer gerne die Verkaufzahlen von aehnlichen Haeusern in der gleichen Gegend herausuchen – von daher weiss man dann ob der angebotene Preis gerechtfertigt ist. Auch ist es immer besser, man kauft das haesslichste Haus in einer guten Gegend, als umgekehrt. Natuerlich sollte man Immobilien nicht in einem Hochpreis Markt kaufen, sondern eher in einem niedrig Preis Markt. Auch sollte man in Bezug auf Investition immer beachten, dass ein Haus, das man bspw.fuer \$ 200,000 einkauft schneller im Wert auf \$ 400,000 steigt, als ein Haus, das man fuer \$ 400,000 kauft auf \$ 800,000 steigen wird. Das gleiche gilt natuerlich auch bei einem Haus, das man fuer \$ 1,000,000 kauft, es wird schneller auf 2,000,000 steigen, als ein Haus von 2,000,000 auf 4,000,000 steigen wird. Mein Rat ist jedoch, achtet immer auf die Lage, die Lage und nochmal die Lage. Man kann ein Haus immer

veraendern, jedoch an der Lage aendert sich in der Regel nichts (oder nicht viel). Kauft eher in einem Kaeufermarkt, als in einem Verkaeufermarkt und kauft eher in einem “flachen” Markt als in einem steigenden Markt.

Wieviel kann ich den Angebotspreis verhandeln?

Das ist verschieden. Manchmal kann man ganz gewaltig verhandeln, manchmal ist nichts drin. Es gibt hier leider keine Faustregel. Manche Verkaeufer haben ihre Haeuser durchaus preislich marktgerecht oder sogar darunter angeboten, manche Verkaeufer liegen total ueber dem Marktwert. Auch liegt es daran wie motiviert der Verkaeufer ist. Ein erfahrener Makler hat da jedoch Erfahrung und kann hier raten.

Wie funktioniert es mit den Bank Foreclosures?

Der Erwerb eines Bank Foreclosures ist aehnlich wie der Erwerb eines “nomalen” Hauses. Nur ist der Eigentuemmer der Immobilie eben nicht einPrivatmann, sondern die Bank. Man kann auch nicht generell sagen, dass Bank Foreclosures in einem schlechten Zustand sind (manche sind es jedoch durchaus). Viele Banken lassen die Haeuser saeuubern und auch wenn noetig streichen und renovieren. Es gibt Bank Foreclosures, denen man durchaus nicht ansehen kann, dass sie Bank Foreclosures sind, es gibt jedoch welche, wo man erstmal die Putzkolone duchschieben muss und saemtliche Tueren, Waschbecken und so weiter fehlen (solche Haeuser sind jedoch eher selten)

Wie funktioniert es mit den Short Sales?

Hier sollte ich eigentlich antworten – die sind zum Maeusemelken. Bei einem Short Sale ist der eigentliche Eigentuemmer noch der Eigentuemmer des Hauses, jedoch schuldet dieser Eigentuemmer mehr auf dem Haus, als es wert ist. Jetzt ist es so, dass die Bank moeglicherweise weniger Geld nimmt und den Rest als Verlust bucht. Liest sich gut, jedoch in der Praxis ist es ein sehr sehr umstaendliches und langwieriges Verfahren. Die Banken moechten natuerlich die Meldung des Verlusts so lange wie moeglich herauszoegern. Noch vor ein paar Monaten haben sich solche Short Sales unendlich hingezogen – 6 Monate waren keine Seltenheit. Und in all der Zeit weiss der Kaeufer nicht, ob die Bank des Verkaeufer das Angebot annimmt oder nicht. D.h. der Kaeufer vermisst in dieser Wartezeit doch das eine oder andere Haus, das moeglicherweise ebenfalls den Vorstellungen entsprochen haette.

Seit ein paar Monaten jedoch warden diese Banken besser, sie bleiben in Kontakt mit beiden Maklern und sie bemuehen sich den Ablauf eines Short Sales zu beschleunigen. Manche mit mehr Erfolg, manche mit weniger.

Sobald die Bank des Verkaeufer dem Angbot zugestimmt hat, laeuft auch ein Short Sale genauso ab, wie ein “normaler” Kauf.

Was fuer laufende Kosten habe ich?

Laufende Kosten eines Hauses sind:

Grundsteuer (jaehrlich, Muelabfuher ist in Grundsteuer enthalten)

Versicherung (hier in Florida auch Hurricane Versicherung, die uebrigens allen Unkenrufen zum Trotz zu bekommen ist und auch nicht uebermaessig teuer ist.)

Strom

Wasser

Telefon

Computer

TV/Kable/Satelitt

Gegebenenfalls Hausverwalter

Gegebenenfalls Pool Service

Gegebenenfalls Garten Service

Gegebenenfalls Pest Control (Ungeziefer Bekaempfung)

Gegebenenfalls Wohngeld (bei Wohnungen oder geschlossenen Wohnanlagen)

Kann ich ein USA Bank Konto eroeffnen (Als Auslaender ohne visum)?

Ja, jedoch verlangen die Banken jede Menge Formulare, die unterschrieben werden muessen, sowie die Kopie des Reisepasses, es gibt Banken, die keine Kontofuehrungsgebuehren verlangen. Internet Banking wird von fast allen Banken angeboten und dieses funktioniert auch vom Ausland.

Wie finde ich heraus welche Nachbarschaft "gut" ist?

Wir als Makler duerfen keine Auskuenfte ueber eine "gute oder schlechte" Wohngegend geben. Das gilt als Diskreminierung oder Steering. Meine Empfehlung ist immer, bitte fahrt in die Gegend, wofuer ihr euch interessiert zu verschiedenen Tageszeiten und unterhaltet euch mit den Nachbarn. Guckt wie gepflegt oder ungepflegt die Haeuser in der Nachbarschaft sind und wenn ihr ueber Kriminalitaet wissen moechtet, geht auf die Webseite des lokalen Sheriff Departments. Diese Veroeffentlichen Kriminalitaetsstatistiken, die Gegend bezogen sind.

Alle diese Informationen sind auf Florida bezogen. In manchen anderen Staaten sind die Regeln ein wenig anders als hier – jedoch im grossen und ganzen sollte euch diese Information einen Leitfaden geben, mit dem ihr dann Euren eigenen Makler "loechern" koennt. Bitte schickt mir eine PN, ein email oder postet hier im Forum, wenn ich das eine oder andere vergessen habe oder wenn ich mich misverstaendlich ausgedrueckt habe. Liebe Gruesse aus sunny Florida

Monika Wilson

Century 21 Sunbelt, 2378 Surfside Blvd, Cape Coral, Florida, 33991

<http://www.spotfloridarealestate.com>

monika.wilson@century21.com