FISCHER IMMOBILIEN
STRESSFREI VERKAUFEN

Wie neues Haus kaufen, wenn altes Haus noch nicht verkauft ist?

Häufig wissen Hausbesitzer nicht, wo sie zwischenzeitlich hinziehen sollen, nachdem das alte Objekt verkauft ist. Immerhin benötigen sie nicht nur einen Schlafplatz, sondern auch einen trockenen Lagerraum für alle Möbelstücke und andere Besitztümer. Stress und zusätzliche Kosten sind vorprogrammiert.

Aus diesem Grund bevorzugen viele Hauseigentümer, ihre alte Liegenschaft erst zu verkaufen, wenn sie direkt von einem Objekt ins andere wechseln können.

Dafür fehlen aber oft die monetären Ressourcen, denn das neue Haus wird in der Regel erst durch den Verkauf des alten Hauses finanzierbar.

Lösung Nr. 1 - Der Haustausch

Verkäufer und Käufer tauschen ihre Immobilien

Zur Klarstellung:
In der Praxis ist ein Haustausch dasselbe wie der Verkauf einer Immobilie und der Kauf einer neuen, nur eben wechselseitig für die beiden Tauschparteien. Auch ein notarieller Vertrag ist erforderlich.

Lösung Nr. 2 - Überbrückung mit einem Kredit

Szenario: Das Haus ist abbezahlt

Version A
Die Zwischenfinanzierung

Version B
Das variable Darlehen

Lösung Nr. 3 - Hausverkauf mit Schulden

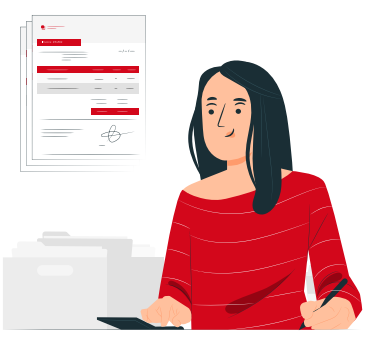
Szenario: Das Haus ist noch nicht abbezahlt

Auch hier wird der Kredit für den Kauf des neuen Hauses über eine Zwischenfinanzierung oder ein variables Darlehen geregelt. Zusätzlich muss der laufende Kredit ins Finanzierungskonzept einbezogen sein.

Möglichkeit 1

Übertragung des laufenden Kredits auf den Käufer

Zustimmung der Bank ist erforderlich. Der Käufer übernimmt die eingetragene Belastung. An den Verkäufer zahlt der Käufer einen entsprechend verminderten Kaufbetrag.



Möglichkeit 2

Grundschuld löschen und Hypothekenkredit kündigen

Bei vorzeitiger Kündigung des Kreditvertrags mit Zinsbindung verlangt die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung für entgangene Zinseinnahmen, außer der Darlehensvertrag ist bereits älter als zehn Jahre.

Möglichkeit 3

Sicherheiten austauschen (Pfandtausch)

Das bestehende Darlehen wird auf die neue Immobilie übertragen.

Aufgepasst: Liegen zwischen Kauf und geplantem Verkauf einer Immobilie weniger als 10 Jahre, kann eine Spekulationssteuer anfallen. Abklären mit Steuerberater oder Makler.

Detaillierte Beschreibungen zu den genannten Möglichkeiten finden Sie auf dieser Website in den folgenden Artikeln:

- **Wie neues Haus verkaufen, wenn das alte Haus noch nicht verkauft ist?**
- **Hausverkauf mit Schulden: Das gibt es zu beachten**
- **Hausverkauf auf Ratenzahlung hat nicht nur Nachteile**
- **Hausverkauf auf Rentenbasis: Eine gute Idee?**

Rainer Fischer Immobilien

Nymphenburger Straße 47
80335 München

Telefon 089-131320
Fax 089-133424

Besuchen Sie unsere Ratgeber:
www.fischer-immobilien-muenchen.de
www.fischer-immobilien-muenchen-erbrecht.de
www.fischer-immobilien-muenchen-grundstuecksverkauf.de
www.fischer-immobilien-muenchen-hausverkauf.de