

DEFINITION: AUSZAHLUNGSKURS



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

Was bedeutet Auszahlungskurs?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach, was der Begriff „Auszahlungskurs“ im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist das überhaupt?“ oder „Was ist die Definition / Erklärung dieses Wortes?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

Definition „Auszahlungskurs“ gemäß Immobilienlexikon

(von lateinisch cursus: Rundlauf. Der Preis also, für den etwas im Umlauf ist) Um Steuervorteile und geringere Zinsen zu erhalten, werden nicht immer 100 Prozent eines Darlehens ausgezahlt. Der Auszahlungskurs ist der Prozentsatz des Darlehensbetrages, den der Darlehensnehmer tatsächlich erhält. Der Rest ist praktisch eine Zinsvorauszahlung.

„Hier geht es um das Wort Auszahlungskurs und zwar in der Bedeutung, wie es in der Immobilienwirtschaft benutzt wird.“

Die Wortherkunft

Zunächst zur Wortherkunft. Das Wort „Kurs“ kommt von lateinisch „cursus“, was soviel heißt wie „Rundlauf“ und das ist der Wert, den etwas im Kreislauf hat (im Handelskreislauf oder im Markt). Zu welchem Kurs eine Aktie gehandelt wird bedeutet praktisch, zu welchem Kurs sie im Umlauf ist.

Der Auszahlungskurs in der Immobilienwirtschaft

Der Auszahlungskurs im immobilientechnischen Sinn bezieht sich allerdings auf Darlehen, und sagt aus, zu welchem Kurs es ausgezahlt wird. Dort gibt es 100% Auszahlung oder 90% usw. Die Großzahl der Darlehen werden mit dem Auszahlungskurs 100 ausgezahlt.

Das heißt leiht man sich 100.000 Euro, werden auch 100.000 Euro ausgezahlt. Es kann allerdings passieren, dass die Bank eine Bearbeitungsgebühr erhebt von zum Beispiel 1% und dann würde eben die Bearbeitungsgebühr von dem Darlehen einbehalten werden. Der tatsächliche Auszahlungskurs wären dann eben 99%.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

DEFINITION: AUSZAHLUNGSKURS



Alle 350 Immobilien Definitionen [gratis](#) als PDF herunterladen

Disagio

Aber auch das ist eigentlich nicht damit gemeint, sondern man meint damit eigentlich das Thema Disagio. Ein Disagio ist praktisch ein Darlehensabschlag im Gegensatz zum Agio. Das ist ein Aufschlag. Bedeutet: Macht man zum Beispiel einen Auszahlungskurs von 95% bei einem 100.000 Euro-Darlehen, würde das bedeuten, dass die Bank nur 95.000 Euro auszahlt und 5.000 Euro als Zinsvorauszahlung einbehält. Der Grund, warum man das so macht ist, weil man zum Beispiel am Jahresende noch einen Steuervorteil in das Jahr hineinbringen möchte.

Am Beispiel von einem Disagio bzw. einem Auszahlungskurs von 95% wären also 5.000 Euro Vorauszahlung an Zinsen, die die Bank gleich mal vom Darlehen einbehält. Das bedeutet, man könnte also in diesem Jahr, selbst wenn das Disagio oder die Auszahlung des Darlehens am 31. gebucht würde, noch die 5.000 Euro vom Einkommen abziehen. Somit hätte man dann je nach Steuersatz einen Steuervorteil von 2.000 bis 2.300 Euro.

Das solltest Du noch wissen...

Und was man dabei aber wissen muss und auch verstehen muss: durch das Disagio bzw. den niedrigeren Auszahlungskurs werden die laufenden Zinsen niedriger. Das heißt, die Belastung wird scheinbar erstmal niedriger. Finanziert man allerdings das Disagio aus dem Darlehen selber, dann bedeutet das natürlich, dass man auch die 100.000 Euro wieder zurückzahlen muss, selbst wenn die Immobilie nur 95.000 Euro gekostet hat.

Und nach Ablauf der Zinsfestschreibung müssen dann praktisch 100.000 Euro zurückgezahlt werden, abzüglich der Rückzahlungen natürlich. Und die Zinssubventionen durch die Zinsvorauszahlung fällt weg, weil das dazu führen kann, dass dann die Belastung auf einmal sprunghaft ansteigt.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE