

DEFINITION: DAMNUM



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

Was bedeutet Damnum oder auch Disagio?

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

Definition „Damnum“ gemäß Immobilienlexikon

(lateinisch damnum: Nachteil) Wird auch als Disagio oder Abgeld bezeichnet. Dabei handelt es sich im Grunde um eine Zinsvorauszahlung, die der Darlehensnehmer an die Bank zahlt, um anschließend einen niedrigeren Zins zu erhalten. Das Damnum ist die Differenz zwischen Darlehenssumme und tatsächlichem Zahlungsbetrag. Es wird in der Regel als Prozentsatz des Darlehensbetrags angegeben.

Damnum in der Bankersprache

„Das Wort Damnum kommt aus der Bankersprache und kommt von dem lateinischen Wort „Damnum“ was soviel heißt wie „Nachteil“. In der Bankersprache bedeutet das allerdings so etwas wie Abgeld, also es wird etwas einbehalten. Im Gegensatz zum Agio, das wäre ein Aufgeld. Und Damnum und Disagio sind eigentlich ähnliche oder nahezu gleiche Begriffe. Es handelt sich um eine Zinsvorauszahlung und wird bei der Kreditvergabe benutzt.“

Beispiel:

Du nimmst einen Kredit auf für 100.000 Euro mit 5% Zinsen. Jetzt hast Du aber zum Beispiel die Möglichkeit zu sagen „Nein, ich möchte nur 95.000 Euro davon ausbezahlt bekommen“. 5.000 Euro werden als Zinsvorauszahlung einbehalten. Dann würde das bedeuten, dass wenn dein Darlehen 10 Jahre läuft, Du 5% Vorauszahlung gemacht hättest. Das heißt dein Darlehen wäre 0,5% günstiger. Sprich du würdest also anstatt 5% nur 4,5% im Jahr bezahlen.

Der Vorteil – Wofür benutzt man das?

Die Zinsvorauszahlung kann im Jahr der Buchung direkt von der Steuer abgesetzt werden. Vorausgesetzt man macht vermietete Immobilien oder das Ganze sind Werbungskosten. Der Grund, warum jemand eine Zinsvorauszahlung leistet ist, weil er im ersten Jahr einen maximal hohen Steuervorteil haben möchte. Das würde zum Beispiel Sinn machen, wenn jemand eine Abfindung bekommt und darauf besonders viel Steuern zahlen muss. Oder wenn jemand nicht sicher ist, ob er in den nächsten Jahren weiter so viel Geld verdienen wird. Und deswegen auch niedrigere laufende Zinsen möchte.

Allerdings bedeutet das auch, dass der Darlehensbetrag weiter 100.000 ist. Das heißt, wenn Du nur 95.000 ausbezahlt bekommst, bedeutet das, dass 5.000 in die Zinsen fließen und Du musst natürlich trotzdem 100.000 zurück zahlen. Und das Damnum oder Disagio gilt im Immobilienbereich als Geldbeschaffungskosten, sofern es sich um vermietete Immobilien handelt. Und diese Geldbeschaffungskosten können eben sofort von der Steuer abgesetzt werden.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE