

DEFINITION: EFFEKTIVZINS



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

Was bedeutet Effektivzins?

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

Definition „Effektivzins“ gemäß Immobilienlexikon

(Zins von mittelhochdeutsch zins: Abgabe, Tribut, von lateinisch census: Schätzung, Steuer) Preis eines Darlehens, in dem alle Preisbestandteile berücksichtigt sind, wie beispielsweise Bearbeitungsgebühren. Schätzungsgebühren, Bereitstellungszinsen und Kontoführungsgebühren fließen jedoch NICHT in die Berechnung mit ein. Der Effektivzins ermöglicht den Vergleich verschiedener Kreditangebote.

Selbst ohne Gebühren ist der effektive Zins immer höher als der Nominalzins, da Zinsen in Deutschland als „jährlich nachschüssig“, also fällig am Ende des Jahres, definiert sind. Da die meisten Darlehensverträge jedoch von monatlichen Zahlungen ausgehen, und zwar gleich von Anfang an, wird in den Effektivzins der theoretische Zinsverlust durch entgangene Guthabenzinsen miteingerechnet, den jener durch die Vorschüssigkeit erleidet.

Dies ist jedoch bei den heutigen Zinssätzen nur rechnerische Theorie. Da die Höhe des effektiven Zinses in der Regel nur für eine bestimmte Laufzeit garantiert wird, kann sich nach Ablauf dieser Frist der Zinssatz ändern. Daher spricht man auch von einem „anfänglichen effektiven Jahreszins“.

Definition „Effektivzins“ gemäß Immobilienlexikon

Es gibt praktisch zwei Zinsarten, das ist der Nominalzins und der Effektivzins. Das Wort Nominalzins kommt von dem Lateinischen Wort „Nomus“ und heißt „Name“, der benannte Zins. Der Effektivzins basiert auf die sogenannte Preisangabenverordnung. Das ist eine Verordnung in Deutschland, die zu dem Zwecke geschaffen wurde, Transparenz für Verbraucher zu schaffen. Diese Verordnung sagt, dass in den Effektivzins alles reingerechnet werden muss: Bearbeitungsgebühren, monatliche Ratenzuschläge, Disagio, also Zinsvorauszahlung, sämtliche Kosten, die irgendwie entstehen können.

Wichtig allerdings: Bereitstellungszinsen oder Kontoführungsgebühren und auch Schätzgebühren fallen nicht in die Preisangabenverordnung. Sie fallen somit auch nicht in den Effektivzins, werden also nicht mit eingerechnet.

Definition „Effektivzins“ gemäß Immobilienlexikon

Was sind Bereitstellungszinsen? Wenn du ein Darlehen abgeschlossen hast, bist Du verpflichtet, das Geld abzurufen. Machst du das nicht, verlangt die Bank Geld dafür. Sie stellt Dir das Geld bereit, du rufst es aber noch nicht ab. Diese Bereitstellungszinsen sind üblicherweise im Bereich von 0,3 bis 0,25% pro Monat.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE



Alle 350 Immobilien Definitionen gratis als PDF herunterladen

Warum der Effektivzins immer ein wenig höher ist, als der Nominalzins

Eigentlich müsste es so sein: Liegt der Nominalzins bei 3% liegt und Du hast sonst keinerlei Kosten, die die Bank im Darlehensvertrag verlangt, müsste der Effektivzins ja eigentlich auch bei 3% liegen. Tatsächlich ist der Effektivzins immer ein wenig höher, selbst bei null Kosten.

Wie gibt es das? Das liegt daran, dass Zinsen im kaufmännischen Sinne immer Jahreszinsen sind. Das heißt, wenn das Wort Zins benutzt wird, geht man immer von Jahreszinsen aus. Dadurch, dass Du aber monatlich deine Zinsen an die Bank bezahlst, sagt der Gesetzgeber, dass Du theoretisch das Geld, wenn Du es erst in einem Jahr zahlen müsstest, noch weiter anlegen könntest. Dann würdest Du praktisch Gewinne machen und die gehen Dir verloren. Weil Du ja anstatt jährlich, zum Schluss monatlich vorschüssig bezahlen musst. Und nachdem Du dann also theoretisch einen Verlust aus Zinsgewinnen hast, bei den heutigen Zinsen ist das eher Theorie, ist deswegen der Effektivzins höher als der Nominalzins.

Warum der Effektivzins immer ein wenig höher ist, als der Nominalzins

Wenn Du keine zusätzlichen Kosten wie Bearbeitungsgebühren oder Disagio oder solche Späße hast, kannst Du eigentlich sagen Nominalzins ist rechnerisch das, womit Du rechnen musst. Und wenn Du 100.000 Euro Darlehen und einen Nominalzins von 3% hast, dann bedeutet das, dass du im Jahr definitiv 3.000 Euro an Zinsen zahlen musst. Keinen Cent mehr, keinen Cent weniger.

Und wenn der Effektivzins zum Beispiel bei 3,1% wäre dann heißt das nicht, dass du 3.100 Euro im Jahr zahlen musst. Dann sind die 100 Euro praktisch entgangene Zinsgewinne. Weil Du nicht monatlich dein Geld wieder investieren könntest so lange, bis Du theoretisch am Jahresende hättest zahlen müssen. Sehr kompliziert, aber ich hoffe, ich konnte es Dir hier verständlich erklären!

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE