



BENCHMARK HOME MORTGAGE
Licensed Correspondent Lender
Commercial & Residential Mortgages

Finanzieren in Florida. Benchmark Home Mortgage.

Newsletter 7. August 2006

von Kirsten Paul

Inhalte:

- Neue Beleihungswerte: Grundstückskredite bis 90% Beleihung
- Im Überblick: Tipps und Facts
- Florida: Ein Käufer – Markt
- Florida Sun-Seminare 2006



BENCHMARK HOME MORTGAGE

Licensed Correspondent Lender
Commercial & Residential Mortgages

Kirsten Paul
Mortgage Broker
info@paul-finance.com

Finanzieren in Florida. Benchmark Home Mortgage.

Neue Beleihungswerte bei Grundstücken

Europäer, die noch vor wenigen Jahren in Florida finanziert haben, erinnern sich: Manchmal konnte es ein schwieriges Unterfangen werden, als Ausländer einen Kredit in Florida aufzunehmen.

Doch mittlerweile haben sich viele Banken in den USA auf die europäische Kundschaft eingestellt und u.a. die Dokumentation wesentlich vereinfacht.

So kann in den meisten Fällen bei Finanzierungen bis zu 70% (Kaufkredite und Refinanzierungen von Wohnimmobilien) auf Nachweise gänzlich verzichtet werden (**No Doc**).

Bei Beleihungen bis zu 80% geht es auch schon ohne Einkommens- oder Vermögensnachweis (**Low Doc**).

Einige Banken gehen neuerdings noch weiter:

So können Kreditnehmer, die über eine besonders stabile Einkommens- und Vermögenslage verfügen, sogar **bis zu 90% Beleihung** in Anspruch nehmen! (**Full Doc**)

Selbst hier hält sich die Dokumentation im überschaubaren Bereich:

- Kreditreport
- Einkommensnachweis 2004, 2005, 2006
- Referenzschreiben der Hausbank
- Vermögensnachweis (z.B. Auszug)

Der große Vorteil dieser hohen Beleihung:

Der Investor kann ohne großen Aufwand an eigenen Mitteln in den Florida-Markt einsteigen. Damit bewahrt er sich seine Liquidität und bestimmt selbst, zu welchem Zeitpunkt und Dollarkurs er welche Gelder einbringt und zurückführt – er zahlt **keine Vorfälligkeitsentschädigung!!**

Neue Beleihungswerte für Europäer: Bis zu 90% Finanzierung möglich !!!



Kirsten Paul
Mortgage Broker
info@paul-finance.com



Finanzieren in Florida. Benchmark Home Mortgage.

Im Überblick: Tipps und Facts

!!! Achten Sie bei einem Kaufangebot unbedingt auf die Finanzierungsklausel. Nur, wenn diese korrekt ausgefüllt ist, wird die Finanzierung automatisch zum Bestandteil des Vertrages. Sollte eine Finanzierung unerwartet nicht realisierbar sein, können Sie innerhalb der gebotenen Fristen schadlos vom Vertrag zurücktreten und erhalten bisher geleistete Anzahlungen wieder erstattet.

!!! Wenn Sie planen, in die USA auszuwandern und dort zu finanzieren, sollten Sie die Finanzierung möglichst noch vor Ihrem Umzug beantragen. Wenn Sie neu in den USA sind, über keine Bonität verfügen und noch nicht mindestens zwei Jahre dort Ihre Einkünfte versteuert haben, sind sie nur in Ausnahmefällen finanzierbar. Erst nach dieser Frist können Sie eine Finanzierung als Ansässiger beantragen.

!!! Eine Baufinanzierung sollten Sie stets vor Baubeginn beantragen. Wenn Sie während der Bauphase Kapital benötigen, ist die Kreditaufnahme nur unter erschwerten Bedingungen möglich, z.B. mit Baustopp etc. Eine mögliche Alternative ist der Bau mit Eigenmitteln und anschließender Refinanzierung („Cash-Out-Refi“) nach Baufertigstellung.

!!! Bei der Vermietung Ihrer Immobilie in Florida können Sie den Mieteinnahmen auch Finanzierungskosten steuerlich gegenüberstellen. Sprechen Sie Ihren Steuerberater und uns auf Ihre individuellen Möglichkeiten an.

!!! In den USA zahlen Sie nur in Ausnahmefällen eine Vorfälligkeitsentschädigung. D.h., Sie können eine Finanzierung jederzeit partiell oder vollständig tilgen, ohne dass Strafzinsen anfallen. In den Ausnahmefällen sind die Strafzinsen auf die ersten 2-3 Jahre begrenzt und ausgesprochen niedrig angesetzt (z.B. 2%).



Kirsten Paul
Mortgage Broker
info@paul-finance.com

Finanzieren in Florida. Benchmark Home Mortgage.

Florida – ein Käufermarkt

Das Blatt hat sich gewendet: Während in den vergangenen Jahren zweistellige Wachstumsraten bei Wohnimmobilien in Florida Normalität waren, die Preisspirale sich immer schneller immer höher schraubte und in Florida entsprechend spekuliert wurde, hat der Verkäufermarkt sich zum Käufermarkt gedreht.

Für den Monat Juni 2006 verkündete die Florida Association of Realtors einen Einbruch des Verkaufsvolumens bei Einfamilienhäusern in Florida um knapp 30% im Vergleich zum Vorjahr, bei Eigentumswohnungen bis zu 35%.

Findige Investoren nutzen die aktuelle Marktsituation für sich: Sie steigen jetzt in den Markt ein oder kaufen noch weitere Objekte nach – denn **nie war in den letzten Jahren ihre Verhandlungsbasis so stark wie zur Zeit.**

Immobilienpreise Verkaufsvolumen

Einfamilienhäuser:

Gesamt Florida:	+3%	-29%
Fort Lauderdale:	+/-0%	-34%
Miami:	+4%	-33%
Naples:	-8%	-48%
Fort Myers/Cape Coral	-5%	-31%
Sarasota:	-3%	-40%
Punta Gorda:	+3%	-34%

Eigentumswohnungen:

Gesamt Florida:	-1%	-35%
Fort Lauderdale:	+5%	-31%
Miami:	+3%	-31%
Naples:	+1%	-48%
Fort Myers/Cape Coral	-7%	-66%
Sarasota:	+11%	-48%
Punta Gorda:	+90%	-97%

Juni 2006 im Vergleich zum Juni 2005

(Quelle: www.CNNMoney.com, Florida Association of Realtors)



Kirsten Paul
Mortgage Broker
info@paul-finance.com



BENCHMARK HOME MORTGAGE
Licensed Correspondent Lender
Commercial & Residential Mortgages

Finanzieren in Florida. Benchmark Home Mortgage.

Als Veranstalter der Florida Sun-Seminare sahen wir uns bei unserer letzten Seminarreihe nicht nur bestätigt – unsere Erwartungen wurden weit übertroffen: Trotz Fußball-Weltmeisterschaft und sagenhaften 32 Grad Durchschnittstemperatur am ersten Juli-Wochenende hatten sich annähernd 170 interessierte Investoren und Florida-Urlauber angemeldet, um sich bei unseren Veranstaltungen in Köln, Frankfurt, Stuttgart und München über die wichtigsten Punkte und Neuigkeiten zu Themen wie **Einwanderungs-, Gesellschafts- und Steuerrecht, Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Finanzierungen** zu informieren.

Personell hatten wir aufgrund des großen bisherigen Erfolgs aufgestockt: Erstmals seit Beginn der Seminarreihe waren dieses Mal gleich zwei Makler mit dabei – damit hatten wir thematisch sowohl Floridas Ost- als auch Westküste abgedeckt.

Wir dürfen uns für die Teilnahme und das positive Feedback bei allen Gästen auf das Herzlichste bedanken und freuen uns darauf, Sie bald wieder begrüßen zu dürfen!!

Die nächsten Termine: 17.-19. November 2006, 23.-25. März 2007, 29. Juni-1. Juli 2007, 9.-11. November 2007.

Anmeldungen bitte an florida@paul-finance.com oder 089-18950996.

Die Teilnahme ist gratis!!! Ein Seminar dauert ca. vier Stunden. Im Anschluss besteht die Möglichkeit zu Einzelgesprächen.



Florida Sun – Seminare 2006 / 2007 – gratis!!! Jetzt anmelden!!!



BENCHMARK HOME MORTGAGE
Licensed Correspondent Lender
Commercial & Residential Mortgages

Kirsten Paul
Mortgage Broker
info@paul-finance.com

Finanzieren in Florida. Benchmark Home Mortgage.

Kirsten Paul, Bankkauffrau & Mortgage Brokerin

German Office:

Destouchesstr. 20

80803 München

Fon + 49 (0) 89 – 189 50 996

Fax + 49 (0) 89 – 189 50 999

Mobile + 49 (0) 174 – 920 9649

info@paul-finance.com

www.paul-finance.com

Fort Myers Office:

7680 Cambridge Manor Place # 200

Fort Myers, FL 33907

Phone: (239) 425 - 1708

Naples Office:

800 Seagate Drive # 300

Naples, FL 34103

Phone: (239) 425 - 1708

Kirsten Paul ist ausgebildete Bankkauffrau und berät europäische Investoren in Florida. Nach vielen Jahren im Sunshine-State arbeitet sie jetzt in München und ist regelmäßig in ihren Büros in Fort Myers und Naples.