

Private Finanzierung durch Eigentümer

Wenn man als Käufer in Costa Rica eine Immobilie gefunden hat und zu einer Kaufentscheidung gelangt ist, möchte man gerne die nächsten Schritte einleiten. Wenn nicht ausreichend Eigenkapital zur Verfügung steht, wird oftmals die Finanzierung über ein Hypothekendarlehen oder einen Kredit ins Auge gefasst.

Aktuell sind die Zeiten für Banken, speziell in den USA aber auch in Europa nicht einfach. Eine Finanzierungszusage bei einer Bank zu bekommen, ist nicht mehr so einfach, wie es noch vor einigen Jahren der Fall war. Viele Käufer ziehen dann in Betracht über eine lokale Bank in Costa Rica zu finanzieren. Hier stellt man jedoch schnell fest, dass die Zinssätze costa-ricanischer Banken, alles andere als attraktiv sind. Zweistellige Zinssätze sind keine Seltenheit. Auch der Antragsprozess für ein Darlehen ist weitaus komplizierter und läuft bürokratischer ab als in den U.S.A. oder in Europa.

Es existiert noch eine weitere Option – Private Finanzierung durch den Eigentümer

Möchte man eine Immobilie kaufen, ist aber nicht für ein Darlehen durch eine Bank qualifiziert, stellt die private Finanzierung durch den Eigentümer eine willkommene Alternative dar. Bei der privaten Finanzierung durch den Eigentümer oder der Finanzierung durch den Verkäufer ermöglicht der Eigentümer die Finanzierung eines Teils oder der ganzen Immobilie mit oder ohne Hypothek.

In Costa Rica gibt es zahlreiche motivierte Verkäufer, die eine private Finanzierung anbieten. Dies kann eine attraktive Alternative sein, sollte einer der folgenden Situationen auf Sie zutreffen:

- Man ist nicht für traditionelle Darlehen qualifiziert
- Es ist nicht ausreichend Liquidität vorhanden um Bankgebühren zu entrichten
- Man möchte große Summen an weiteren Gebühren vermeiden (die Private Finanzierung durch den Eigentümer kann hierbei mehrere tausend Dollar Kreditkosten einsparen.)
- Die oft recht lange Dauer eines Darlehensantrags soll vermieden werden, da man in wenigen Tagen einen Kaufabschluss erreichen möchte.

Wenn der Verkäufer nicht unmittelbar auf die gesamten Einnahmen durch den Verkauf angewiesen ist, stellt die private Finanzierung auch für den Verkäufer eine attraktive Alternative dar. Investiert man Kapital in den Aktienmarkt, erreicht man eventuell eine Durchschnittsrendite von 6%, möglicherweise auch mehr. Oder wie es aktuell geschieht, man verliert 5,10 oder 20% seiner Investition. Eine private Finanzierung bietet dem Verkäufer eine garantierte Rendite in der Höhe des vereinbarten Zinssatzes.

Obwohl Verkäufer, die eine private Finanzierung anbieten, theoretisch einen höheren Zinssatz als die Bank verlangen könnten, geschieht dies in Costa Rica in der Mehrheit der Fälle nicht, da hier Verkäufer durch die aktuelle Marktsituation (Käufermarkt) sehr motiviert sind und zügig zu einem Verkaufsabschluss gelangen möchten.

Das Hauptrisiko für den Verkäufer ist, dass der Käufer nicht mehr in der Lage ist, die monatlichen Zahlungen zu leisten. Da auf die Immobilie bereits während des Kaufprozesses eine Hypothek zu lasten des Käufers eingetragen wird, kann in einem solchen Fall der Verkäufer das Haus zurückverlangen, verkaufen und bekommt so mindestens das Darlehenssaldo wieder zurück. Der Verkäufer ist auf der sicheren Seite, solange er die Immobilie für den gleichen Betrag verkaufen kann, die der Differenz des privaten Darlehens entspricht.