KREDITE

Niedrige Zinsen = Zeit zum Umschulden!

von Wirtschaftsjournalist Michael Vetter, Dortmund

| Kreditnehmer können wahrlich nicht klagen: Je nach Bank müssen sie derzeit nicht mehr als drei bis vier Prozent Zinsen bei Geschäftskrediten und langlaufenden Darlehen zahlen. Vorausgesetzt natürlich, die Kreditwürdigkeit lässt dies zu und Praxisinhaber verhandeln ab sofort mit ihren Kreditgebern über mögliche Umschuldungen bereits bestehender Darlehen. |

Details im Kreditvertrag prüfen

Außerplanmäßige und kostenlose Tilgungen sind oft möglich

Bei laufenden Geschäftskrediten und Immobiliendarlehen sollten zunächst die jeweiligen Darlehensbedingungen sorgfältig geprüft werden. Wer bereits in der Vergangenheit geschickt verhandelt hat, kann nämlich meist einen bestimmten Prozentsatz pro Jahr außerplanmäßig, also neben den ohnehin vereinbarten Tilgungsraten, zurückzahlen bzw. zinsgünstig umschulden. Eine gängige Formulierung lautet dann beispielsweise: „Außerplanmäßige und kostenlose Tilgungen sind bis zu 10 Prozent des jeweiligen Restdarlehens pro Kalenderjahr möglich". Ob diese Tilgungen vielleicht sogar aus eigenen finanziellen Mitteln erfolgen oder über eine Umschuldung bei der gleichen bzw. einer anderen Bank, hängt von der jeweiligen wirtschaftlichen Lage des Praxisinhabers ab. Aber Zinsdifferenzen von vier, fünf oder sogar mehr Prozenten sind es durchaus wert, sich hierzu gemeinsam mit dem Steuerberater ausdrücklich Gedanken zu machen.

Zinsbindungszeitpunkt im Auge behalten

Schwieriger ist es dagegen, wenn der Kreditvertrag zu außerplanmäßigen und kostenlosen Tilgungen keine entsprechende Regelung vorsieht. Vor allem bei Immobiliendarlehen wird dann in der Regel zumindest eine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet (wenn einer vorzeitigen Rückzahlung bzw. Ablösung überhaupt zugestimmt wird), die beim Kreditgeber den zu erwartenden Zinsausfall kompensieren soll. Meist bleibt hier nur die Alternative, den Zeitpunkt des nächsten Zinsablaufs abzuwarten, zu dem in aller Regel Umschuldungen bzw. Kapitalrückzahlungen kostenlos möglich sind („Zinsbindungszeitpunkt").

Bei sogenannten „variablen" Zinssätzen, deren jeweilige sich ändernde Höhe von der Entwicklung eines Referenzzinses wie dem Euribor oder dem Libor abhängt, sieht es ähnlich aus. Auch hier sind kostenlose Umschuldungen regelmäßig möglich.

Verhandlungsgeschick ist das A und O

Ihre Bank möchte Sie nicht unbedingt als Kunden verlieren

Praxisinhaber, die keine kurzfristige Möglichkeit zur Umfinanzierung sehen, sollten trotzdem hartnäckig bleiben. Je nach Dauer und Umfang der Geschäftsverbindung zur jeweils kreditgebenden Bank kann diese natürlich auch aus freien Stücken einer Umschuldung kostengünstig zustimmen. Vor allem bei langjährigen und bewährten Kunde-Bank-Beziehungen kann sich

zielgerichtetes Verhandeln seitens des Praxisinhabers finanziell auszahlen. So manche Bank wird es sich überlegen, beim nächsten Zinsbindungszeitpunkt einen verärgerten Kunden möglicherweise nicht nur bei einem Darlehen, sondern mit der gesamten Verbindung einschließlich sämtlicher Umsätze zu verlieren.

Handeln Sie jetzt!

MERKE | Was während der derzeitigen Niedrigzinsphase auf gar keinen Fall passieren sollte, ist das Aussitzen der Lage. Immer noch gilt nämlich (Ausnahmen bestätigen auch hier nur die Regel): Die Bank selbst wird als Kreditgeber nur in den wenigsten Fällen eine Umschuldung anbieten.

Umschuldung bei KfW und Co.

ARCHIV
Beiträge zu KfW und Co. online lesen

Nach wie vor in erheblichem Maße unterschätzt werden Umschuldungsmaßnahmen bei öffentlichen Kreditgebern wie der KfW-Mittelstandsbank und anderer Förderbanken etwa der Bundesländer. Je nach Vertragsbedingungen ist auch hier vorgesehen, dass der Kunde zumindest Teile bestehender Darlehen spätestens beim Ablauf der Zinsbindung vorzeitig zurückzahlen bzw. umschulden kann. Auch dazu lohnt also der Blick in die Bedingungen des jeweiligen Kreditgebers.

PRAXISHINWEISE | Erst einmal muss naturgemäß geklärt werden, unter welchen Voraussetzungen eine vorzeitige Umschuldung überhaupt möglich ist. Die dazu erforderlichen Details sollten Sie sich von Ihrem bisherigen Kreditgeber schriftlich bestätigen lassen.

Wenn die Entscheidung zugunsten einer Umschuldung gefallen ist, sollte zunächst die ebenfalls verbindliche Finanzierungszusage des neuen (oder alten) Kreditgebers abgewartet werden. Bloße Absichtserklärungen reichen nicht aus.

Umschuldung rechtzeitig angehen

Bei „normalen" Umschuldungsmöglichkeiten, wie dem Ablauf einer Zinsbindung, sind die Weichen für die Umschuldung rechtzeitig zu stellen. Etwa sechs Wochen vor dem jeweiligen Ablauf der Zinsbindung sollten Angebote vom bisherigen Kreditgeber und von anderen Banken eingeholt werden.

Kommt es tatsächlich zu einer Umschuldung, halten sich die Kosten meist in Grenzen. Regelmäßig ist nämlich lediglich die Abtretung der als Sicherheit im Grundbuch eingetragenen Grundschuld an die übernehmende Bank erforderlich. Um sicher zu gehen, sollten aber auch hier abgebende und übernehmende Bank um konkrete Angaben gebeten werden.

Bonitätsprüfung gut vorbereiten!

Merke | Bei einer bevorstehenden Umschuldung ist meist eine erneute Bonitätsprüfung durch den Kreditgeber üblich. Diese sollte keineswegs als „Pflichtveranstaltung" gesehen werden. Aktuelle betriebswirtschaftliche Zahlen und realistische Liquiditäts- und Rentabilitätsprognosen des Steuerberaters sollten selbstverständlich sein, um das betriebliche Rating oder Scoring als wichtige Grundlage der Bonitätseinschätzung möglichst zu verbessern. Die Mühe kann sich lohnen: Bei einer verbesserten Bonität winkt ein ebenfalls verbesserter zukünftiger Kreditzinssatz.