

Härtere Anforderungen für Selbständige

Für Selbständige, die ein eigenes Haus errichten möchten, ist eine Finanzierung komplizierter als für Angestellte, aber nicht unmöglich. Mit rechtzeitiger Planung und guter Bilanzpolitik stehen die Chancen gut, bald in den eigenen vier Wänden zu wohnen.

Die Bank gibt dem Kunden im so genannten Scoring-Verfahren ein Risikoprofil. Der Kunde wird auf eine Risikostufe gestellt, woraus die Bank abschätzen kann, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass der Kredit ausfällt. Dieses Profil besteht aus der Bonitätsprüfung und der Objektprüfung. Für Selbständige gelten dabei härtere Bedingungen als für Angestellte, hier sind die Bonitätskriterien wesentlich höher.

Während bei einem Angestellten die Nettogehälter der letzten drei Monate als Verdienstbescheid ausreichen, muss ein Selbständiger seine

Bilanzen auf bestimmte Kriterien prüfen lassen. Der Kapitaldienst wird aufwendiger als bei Angestellten berechnet, das heißt, es wird ermittelt, wie viel freies Kapital am Montag übrig bleibt, um die Finanzierung bedienen zu können. Dabei wird aus dem Einkommen der letzten drei Jahre ein Schnitt der Selbständige pro Jahr zu versteuern hat. Zudem findet eine branchenspezifische Bewertung statt, die das vorläufige Ergebnis sowohl positiv als auch negativ beeinflussen kann.

Die Unternehmergeinschaft ECK & OBERG hat gezielte Kooperationen zu den Banken, die auch in der Zeit von Basel II und zunehmender Zurückhaltung der Banken Selbständige finanzieren. „Wir verknüpfen die günstigen Angebote, unter anderen der Internetplattformen und Direktbanken, mit

Fördermitteln von Bund und Länder“, so Christian Eck. „Wir kennen die jeweiligen Länderprogramme und wissen außerdem, in welchem Umfang Fördermittel existieren.“ Nach einer repräsentativen Untersuchung von Stiftung Warentest aus dem Jahr 2003 bieten Banken häufig keine Fördermittel an, da diese Kredite zu Lasten der Bankmarge gehen und die Beantragung einen zu großen Aufwand darstellt.

DER MIX MACHT'S

„Schon im Vorwege ist eine Steuerung der zukünftigen Bilanzen möglich“, so Eck. Bei vielen Kunden gibt es die Möglichkeit, statt Wirtschaftsgüter zu kaufen oder zu finanzieren, diese zu leasen, weil diese Alternative bilanzschonend ist. Die einzelnen Möglichkeiten müssen jedoch zwischen dem Kunden und seinem Steuer-

berater grundlegend analysiert werden. Bei Selbständigen wäre es fatal, das gesamte Eigenkapital für eine Finanzierung einzusetzen. Denn wie sollen die monatlichen Zahlungen geleistet werden, wenn das Geschäft vorübergehend nicht so gut läuft? Ein Unternehmer braucht wesentlich mehr Liquidität und Rücklagen als ein Angestellter. Dipl.-Kfm. Markus Oberg, der den Bereich Vermögensmanagement leitet, rät, die Finanzierungsseite mir der Vermögensbetreuung zusammen zu betrachten und über die Finanzierung hinaus zu blicken: „Die größtmögliche Sicherheit kann nur durch eine Streuung erreicht werden“, so Markus Oberg: „Der Mix macht's.“

Weitere Informationen erhalten Sie direkt unter der Telefonnummer 0431 / 570 98 30 oder unter www.eckoberg.com