



Kreditannahme – Richtlinien

- **Baufilligenz – für Eigennutzer**
- **Baufilligenz - für Kapitalanleger**
- **Baufilligenz - für Selbstständige**
- **Standard**

Gerne informieren wir Sie über die vielfältigen Möglichkeiten. Rufen Sie einfach an.

Intercapital

Finanzberatung GmbH
Grabenallee 22
77652 Offenburg

Telefon 0781 91 55 0

Telefax 0781 91 55 55

E-mail info@intercapital.de

Internet www.intercapital.de

Intercapital Ihr Partner mit Erfahrung
und Sachverstand.....seit 1968....



Kreditannahme-Richtlinien Baufilligenz[®] für Eigennutzer



Stand: 21.10.2007

Hinweis (Disclaimer): Diese Annahme-Richtlinien richten sich ausschließlich an akkreditierte Vertriebspartner der GMAC-RFC Bank GmbH. Diese enthalten keine verbindlichen Angebote und werden auch nicht Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit der GMAC-RFC Bank GmbH. Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für evtl. Darstellungsfehler oder die Verfügbarkeit von Produkten/Konditionen. Markenrechtshinweis: Baufilligenz ist als eingetragene Marke gesetzlich geschützt. Die Verwendung des Markennamens sowie abgebildeter Logos und Claims bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung von GMAC-RFC. Urheberrechtshinweis: Die Inhalte und die Gestaltung der Annahme-Richtlinien unterliegt dem Urheberrecht; die Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der GMAC-RFC Bank GmbH, Abraham-Lincoln-Straße 21, 65189 Wiesbaden.

<p>Finanzierungszweck</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kauf und Neubau mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung (ETW, EFH, RH, DHH, ZFH, EFH mit Einliegerwohnung) • Umschuldung • Finanzierung von Erbbaurechten sind grundsätzlich möglich, aber keine Nachrangdarlehen <p><i>Neben der beantragten Finanzierung darf ausschließlich ein weiteres Immobiliendarlehen bestehen bzw. eine weitere Immobilie beliehen sein.</i></p> <p><i>Eine Kombination verschiedener Baufilligenz[®]-Varianten ist nicht möglich.</i></p>
<p>Finanzierungshöhe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • max. 9-fache des jährlichen Nettoeinkommens des Haushaltes, mind. 50.000 €, max. 500.000 € • max. 110 % vom angemessenen Kaufpreis, bei Neubauten max. 110 % der angemessenen Gestehungskosten* • max. 110 % der Restschuld bei Umschuldung, max. jedoch vom aktuellen Verkehrswert plus einer evtl. Vorfälligkeitsentschädigung • Umbau-/Modernisierungskosten werden als nicht werterhöhend berücksichtigt, • Einbauküchen werden bis max. 10.000 € werterhöhend berücksichtigt (Nachweis durch Rechnung oder Nennung im Kaufvertrag) • Bei Finanzierungen ab 100 % Kaufpreis/Gestehungskosten ist für Darlehensteile bis 110 % kein Nachweis der Mittelverwendung erforderlich <p><i>* Eigenleistungen werden nicht berücksichtigt, sind aber im Finanzierungsplan auszuweisen.</i></p>
<p>Antragsteller</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lohn- und Gehaltsempfänger • keine Grenzgänger • keine hauptberuflich Selbständigen <i>Ausnahme: Die selbständige Tätigkeit des Ehepartners wird akzeptiert, aber beim Haushaltseinkommen nicht angesetzt. Das Nettoeinkommen des Hauptantragstellers muss daher mind. 2.000 € betragen.</i> • nur Antragsteller aus gleichem Haushalt • bei Darlehensnehmern \geq 60 Jahre max. Auslauf 80 % und mind. 2 % Tilgung

<p>Bonität</p>	<ul style="list-style-type: none"> • monatliches Nettoeinkommen des Haushaltes mind. 1.500 € • Freibeträge können berücksichtigt werden; d. h. sie werden <u>nicht</u> aus dem Nettoeinkommen herausgerechnet • keine Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> • Urlaubs- oder Weihnachtsgeld • Kindergeld und Mieteinnahmen • 400 €-Jobs • Tantieme-/ Bonuszahlungen • vorhandene Anschaffungsdarlehen (Kleinkredite, Kontokorrentkredite, etc.) dürfen max. das 7-fache des monatlichen Nettoeinkommens, höchstens aber 20.000 € (Restvaluta) bei Antragstellung betragen • bei Gehältern mit variablen Anteilen (z.B. Mehrarbeit, Schichtzulagen) wird das gesamte Nettoeinkommen mit 95 % angesetzt • Schufa-Auskunft ohne Negativeinträge
<p>Konditionen</p>	<p style="text-align: center;">Das Konditionstableau finden Sie im Internet unter www.intercapital.de</p>
<p>Sonstige Auf- und Abschläge</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Darlehenssumme < 100.000 €: + 0,10 % • Darlehenssumme ≥ 200.000 €: - 0,05 % • Darlehen mit max. 2 Auszahlungen: - 0,05 % • Verlängerung BZ-freie Zeit auf max. 6 Monate: + 0,02 % pro Monat
<p>Zinsfestschreibung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 10, 15 und 20 Jahre
<p>Bereitstellungszinsen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 0,25 % monatlich, ab dem 4. Monat

<p>Tilgung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • annuitätische Tilgung 1 % - 5 %; alternativ Tilgungsaussetzung gegen Lebensversicherung, Rentenversicherung oder Bausparverträge, wobei die monatliche Sparrate nicht unter der vergleichbaren annuitätischen Mindesttilgung von 1 % liegen darf • Sondertilgungsoption bis zu 5 % p. a. der jeweiligen Darlehensrestvaluta <p><i>Keine generelle Tilgungsfreistellung möglich</i></p>
<p>Erforderliche Bonitätsunterlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • unterschriebener Darlehensantrag im Original • Kopie der Vorderseite des Personalausweises • unbefristete Aufenthaltserlaubnis bei Nicht-EU-Bürgern • letzte Gehaltsabrechnung; Beispiel: Antragseingang 14. Juli = Abrechnung Juni oder Mai Antragseingang 15. Juli = Abrechnung Juni • Dezember-Gehaltsabrechnung • Steuerbescheid, der bei Antragstellung nicht älter als 30 Monate ist* <p><i>Beispiel: Darlehensbeantragung im 1. Halbjahr 2007 durch Vorlage des Steuerbescheides 2004; Darlehensbeantragung im 2. Halbjahr 2007 durch Vorlage Steuerbescheides 2005</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • bei getrennt lebenden Ehepaaren ist der Gütertrennungsvertrag oder eine Scheidungsfolgevereinbarung mit Gütertrennung beizulegen • Eigenkapitalnachweis (Konto- oder Depotauszüge, Bankbestätigung) • ggf. vom Antragsteller unterschriebene Aufstellung über weiteres Immobilienvermögen; die belastete Bestandsimmobilie muss sich bei Antragstellung seit mind. 12 Monaten im Eigentum des Antragstellers befinden (Nachweis durch Kaufvertrag, Grundbuchauszug oder Darlehensvertrag) <p><i>* alternativ eine vom Antragsteller unterzeichnete Erklärung, dass keine Einkommensteuererklärung abgegeben wurde</i></p>

**Erforderliche
Objektunterlagen**


- Kaufvertrag bzw. Kaufvertragsentwurf, bei Neubauten zusätzlich Baubeschreibung
- aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate)
- Flurkarte / Lageplan (nur bei Neubauten nicht älter als 12 Monate)
- Grundrisse und Wohnflächenberechnung (vom Architekten unterzeichnet)*
- 2 Lichtbilder des Objektes (Vorder- und Rückseite)

Zusätzlich bei Häusern (EFH, DHH, RH, ZFH)

- Berechnung umbauter Raum*
- bei Neubauten zusätzlich Bauwerkvertrag und Gesamtkostenaufstellung

** falls kein Architekt eingebunden ist, bitte vom Antragsteller unterzeichnen lassen, ggf. selbst fertigen*

Ermittlung der maximalen Finanzierung - Eigennutzer

Darlehensnehmer		===== MUSTERBERECHNUNG =====	
Monatliches Nettoeinkommen			2.000
Vorhandene Ratenkredite - aktuelle Kontostände			0
Nutzungsart			Eigennutzer
Kostenaufstellung	(1) Kaufpreis		140.000
	(2) Kosten für Einbauküche max. 10.000 €		10.000
	(3) Beleihungswert (= BLW)	Summe	150.000
	(4) Grunderwerbsteuer / Notar	5,00%	7.000
	(5) Sonstiges	Kein Nachweis der Mittelverwendung erforderlich	7.000
	(6) Gesamtkosten		164.000
Finanzierungsbedarf 			164.000
(1) Finanzierungshöhe in Prozent des Beleihungswertes (3)			109,33%
(2) Faktor (Finanzierungsbedarf / Nettoeinkommen)			6,83
(3) Prüfung nach	Beleihungswert >>>	Glückwunsch - Finanzierung grundsätzlich möglich	
(4) Prüfung nach	Faktor >>>	Glückwunsch - Finanzierung grundsätzlich möglich	
Maximale Finanzierung nach Beleihungswert			
Höchst mögliche Finanzierung aufgrund der Kostenaufstellung bei 100% des BLW (3)			150.000
Höchst mögliche Finanzierung aufgrund der Kostenaufstellung bei 110% des BLW (3)			165.000
Eventuelle bestehende Ratenkredite dürfen maximal betragen			14.000
Mögliche Finanzierung und Konditionsfindung aufgrund des Nettoeinkommens			
Bei Eigennutzer	Jahresnettoeinkommen	bis Faktor	Finanzierung
Jahresnettoeinkommen x Faktor	24.000	5	120.000
Jahresnettoeinkommen x Faktor	24.000	6	144.000
Jahresnettoeinkommen x Faktor	24.000	7	168.000
Jahresnettoeinkommen x Faktor	24.000	8	192.000
Jahresnettoeinkommen x Faktor	24.000	9	216.000
Anmerkungen			
Ansprechpartner			
Datum	18.10.2007	© IC 2007/09/17	

Richtlinien (auszugsweise)

Zielgruppe	Nur Lohn- und Gehaltsempfänger Eigennutzer mit einem Familienmindestnettoeinkommen ab 1.500 € monatlich Eine belastete Bestandsimmobilie muss mind. 12 Monate im Eigentum des Antragstellers sein Vorhandene Ratenkredite max. 7-faches Monatsnettoeinkommen höchstens 20.000 € Finanzierung von max. 2 Einheiten - keine Mehrfamilienhäuser
Einkommen	Keine Berücksichtigung von Urlaubs- oder Weihnachtsgeld, Kindergeld und Mieteinnahmen geringfügige Beschäftigung, Tantieme- / Bonuszahlungen Bei Gehältern mit variablen Anteilen (z. B. Mehrarbeit, Schichtzulagen) wird das gesamte Nettoeinkommen mit 95% angesetzt.



Kreditannahme-Richtlinien Baufilligenz[®] für Kapitalanleger



Hinweis (Disclaimer): Diese Annahme-Richtlinien richten sich ausschließlich an akkreditierte Vertriebspartner der GMAC-RFC Bank GmbH. Diese enthalten keine verbindlichen Angebote und werden auch nicht Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit der GMAC-RFC Bank GmbH. Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für evtl. Darstellungsfehler oder die Verfügbarkeit von Produkten/Konditionen. Markenrechtshinweis: Baufilligenz ist als eingetragene Marke gesetzlich geschützt. Die Verwendung des Markennamens sowie abgebildeter Logos und Claims bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung von GMAC-RFC. Urheberrechtshinweis: Die Inhalte und die Gestaltung der Annahme-Richtlinien unterliegt dem Urheberrecht; die Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der GMAC-RFC Bank GmbH, Abraham-Lincoln-Straße 21, 65189 Wiesbaden.

<p>Finanzierungszweck</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kauf und Neubau mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung (ETW, EFH, ZFH, RH, DHH) • Umschuldung • Finanzierung von Erbbaurechten sind grundsätzlich möglich, aber keine Nachrangdarlehen <p><i>Neben der beantragten Finanzierung darf ausschließlich ein weiteres Immobiliendarlehen bestehen bzw. eine weitere Immobilie beliehen sein.</i></p> <p><i>Eine Kombination verschiedener Baufilligenz[®]-Varianten ist nicht möglich.</i></p>
<p>Finanzierungshöhe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • max. 7-fache des jährlichen Nettoeinkommens (> 3.000 €) des Haushaltes, mind. 50.000 €, max. 500.000 € • max. 100 % vom angemessenen Kaufpreis, bei Neubauten max. 100 % der angemessenen Gestehungskosten* • max. 100 % der Restschuld bei Umschuldung, max. jedoch vom aktuellen Verkehrswert plus einer evtl. Vorfälligkeitsentschädigung • Umbau-/Modernisierungskosten werden als nicht werterhöhend berücksichtigt • Einbauküchen werden bis max. 10.000 € werterhöhend berücksichtigt (Nachweis durch Rechnung oder Nennung im Kaufvertrag) <p><i>* Eigenleistungen werden nicht berücksichtigt, sind aber im Finanzierungsplan auszuweisen.</i></p>
<p>Antragsteller</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lohn- und Gehaltsempfänger • keine Grenzgänger • keine hauptberuflich Selbstständigen <i>Ausnahme: Die selbständige Tätigkeit des Ehepartners wird akzeptiert, aber beim Haushaltseinkommen nicht angesetzt. Das Nettoeinkommen des Hauptantragstellers muss daher über 2.000 € betragen.</i> • nur Antragsteller aus gleichem Haushalt • bei Darlehensnehmern ≥ 60 Jahre max. Auslauf 80 % und mind. 2 % Tilgung

<p>Bonität</p>	<ul style="list-style-type: none"> • monatliches Nettoeinkommen des Haushaltes > 2.000 € • Freibeträge können mitberücksichtigt werden; d.h., sie werden <u>nicht</u> aus dem Nettoeinkommen herausgerechnet • keine Berücksichtigung von: <ul style="list-style-type: none"> • Urlaubs- oder Weihnachtsgeld • Kindergeld und Mieteinnahmen • 400 €-Jobs • Tantieme-/ Bonuszahlungen • vorhandene Anschaffungsdarlehen (Kleinkredite, Kontokorrentkredite, etc.) dürfen max. das 7-fache des Monatsnettoeinkommens, höchstens aber 20.000 € (Restvaluta) bei Antragstellung betragen • bei Gehältern mit variablen Anteilen (z.B. Mehrarbeit, Schichtzulagen) wird das gesamte Nettoeinkommen mit 95 % angesetzt • Schufa-Auskunft ohne Negativeinträge
<p>Konditionen</p>	<p style="text-align: center;">Die Konditionen werden täglich neu festgesetzt.</p> <p style="text-align: center;">Das Konditionstableau finden Sie im Internet unter</p> <p style="text-align: center;">www.intercapital.de</p>
<p>Sonstige Auf- und Abschläge</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Darlehenssumme < 100.000 €: + 0,10 % • Darlehenssumme ≥ 200.000 €: - 0,05 % • Darlehen mit max. 2 Auszahlungen: - 0,05 % • Verlängerung BZ-freie Zeit auf max. 6 Monate: + 0,02 % pro Monat
<p>Zinsfestschreibung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 10, 15 und 20 Jahre
<p>Bereitstellungszinsen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 0,25 % monatlich ab dem 4. Monat
<p>Tilgung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • annuitätische Tilgung 1 % - 5 %; alternativ Tilgungsaussetzung gegen Lebensversicherung, Rentenversicherung oder Bausparverträge, wobei die monatliche Sparrate nicht unter der vergleichbaren annuitätischen Mindesttilgung von 1 % liegen darf • Sondertilgungsoption bis zu 5 % p. a. der jeweiligen Darlehensrestvaluta <p><i>Keine generelle Tilgungsfreistellung möglich</i></p>

<p>Erforderliche Bonitätsunterlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • unterschriebener Darlehensantrag im Original • Kopie der Vorderseite des Personalausweises • unbefristete Aufenthaltserlaubnis bei Nicht-EU-Bürgern • letzte Gehaltsabrechnung; Beispiel: Antragseingang 14. Juli = Abrechnung Juni oder Mai Antragseingang 15. Juli = Abrechnung Juni • Dezember Gehaltsabrechnung • Steuerbescheid, der bei Antragstellung nicht älter als 30 Monate ist* <p><i>Beispiel: Darlehensbeantragung im 1. Halbjahr 2007 durch Vorlage des Steuerbescheides 2004; Darlehensbeantragung im 2. Halbjahr 2007 durch Vorlage Steuerbescheides 2005</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • bei getrennt lebenden Ehepaaren ist der Gütertrennungsvertrag oder eine Scheidungsfolgevereinbarung mit Gütertrennung beizulegen • Eigenkapitalnachweis (Konto- oder Depotauszüge, Bankbestätigung) • ggf. vom Antragsteller unterschriebene Aufstellung über weiteres Immobilienvermögen; die belastete Bestandsimmobilie muss sich bei Antragstellung seit mind. 12 Monaten im Eigentum des Antragstellers befinden (Nachweis durch Kaufvertrag, Grundbuchauszug oder Darlehensvertrag) <p><i>* alternativ eine vom Finanzamt ausgestellte Bestätigung, dass keine Einkommensteuererklärung abgegeben wurde</i></p>
<p>Objektunterlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag bzw. Kaufvertragsentwurf, bei Neubauten zusätzlich Baubeschreibung • aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate) • Flurkarte / Lageplan (nur bei Neubauten nicht älter als 12 Monate) • Grundrisse und Wohnflächenberechnung (vom Architekten unterzeichnet)* • 2 Lichtbilder des Objektes (Vorder- und Rückseite) <p>Zusätzlich bei Häusern (EFH, DHH, RH, ZFH)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berechnung umbauter Raum* • bei Neubauten zusätzlich Bauwerkvertrag und Gesamtkostenaufstellung <p><i>* falls kein Architekt eingebunden ist, bitte vom Antragsteller unterzeichnen lassen, ggf. selbst fertigen</i></p>



Kreditannahme-Richtlinien Baufilligenz[®] für Selbständige



Stand: 01.03.2007

Hinweis (Disclaimer): Diese Annahme-Richtlinien richten sich ausschließlich an akkreditierte Vertriebspartner der GMAC-RFC Bank GmbH. Diese enthalten keine verbindlichen Angebote und werden auch nicht Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit der GMAC-RFC Bank GmbH. Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für evtl. Darstellungsfehler oder die Verfügbarkeit von Produkten/Konditionen. Markenrechtshinweis: Baufilligenz ist als eingetragene Marke gesetzlich geschützt. Die Verwendung des Markennamens sowie abgebildeter Logos und Claims bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung von GMAC-RFC. Urheberrechtshinweis: Die Inhalte und die Gestaltung der Annahme-Richtlinien unterliegt dem Urheberrecht; die Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der GMAC-RFC Bank GmbH, Kreuzberger Ring 24, 65205 Wiesbaden.

<p>Finanzierungszweck</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kauf oder Neubau einer überwiegend (mindestens 2/3 der Gesamtfläche) zu Wohnzwecken genutzten Immobilie (Eigennutzung) bis zu maximal 3 Einheiten • teilgewerbliche Nutzung bis zu 1/3 der Gesamtfläche, vermietete Fläche max. 1/3 (unabhängig der Nutzungsart) <p><i>Neben der beantragten Finanzierung darf ausschließlich ein weiteres Immobiliendarlehen bestehen bzw. eine weitere Immobilie beliehen sein</i></p>
<p>Finanzierungshöhe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 5-fache des zu versteuernden Jahreseinkommen des Haushaltes, max. 500.000 € • maximal 90 % vom Kaufpreis/der Gestehungskosten*; maximal 80 % bei Antragstellern ≥ 50 Jahre (Stichtag ist der 50. Geburtstag) • Umbau-/Modernisierungskosten werden als nicht werterhöhend, Einbauküchen bis max. 10.000 € berücksichtigt (Nachweis durch Rechnung oder Nennung im Kaufvertrag) <p><i>*Eigenleistungen werden nicht berücksichtigt, sind aber im Finanzierungsplan auszuweisen.</i></p>
<p>Antragsteller</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Höchstalter 59 Jahre (Stichtag ist der 60. Geburtstag) • mind. ein Antragsteller ist selbständig (Freiberufler, Gewerbetreibender) und seit mind. 24 Monaten ununterbrochen unter der gleichen Firmierung tätig • Bei mehreren selbständigen Antragstellern (Mindestdauer der Selbständigkeit bei allen Antragstellern 24 Monate) mit unterschiedlichen Berufsgruppen resp. unterschiedlicher Dauer der Selbständigkeit wird der jeweils niedrigere Zinsaufschlag erhoben
<p>Berufsgruppen</p>	<p><u>Freiberufler („Katalogberufe“)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Heilberufe</i>: Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Heilpraktiker, Dentisten, Krankengymnasten • <i>Rechts-, steuer- und wirtschaftsberatende Berufe</i>: Rechtsanwälte, Patentanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Steuerbevollmächtigte, beratende Volks- und Betriebswirte, vereidigte Buchprüfer und Bücherrevisoren • <i>Naturwissenschaftliche/technische Berufe</i>: Vermessungsingenieure, Ingenieure, Handelschemiker, Architekten, Lotsen • <i>Sprach- und informationsvermittelnde Berufe</i>: Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer <p><u>Gewerbetreibende</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle sonstigen Berufe, die nicht den Katalogberufen zuzuordnen sind

<p>Bonität</p>	<ul style="list-style-type: none"> • mind. 35.000,- € des zu versteuernden Jahreseinkommen des Haushaltes • bei mehreren Antragstellern, die nicht zusammen veranlagt werden (z. B. bei Gütertrennung), werden die jeweiligen zu versteuernden Einkommen (unabhängig der Einkunftsart) addiert • Schufa Score des Antragstellers darf max. 273 betragen • Schufa-Auskunft ohne Negativeinträge • Creditreform-Auskunft ohne Negativmerkmale
<p>Konditionen</p>	<p>Die Konditionen richten sich nach den Berufsgruppen und dem zu versteuernden Jahreseinkommen.</p> <p>Es wird unterschieden zwischen Freiberufler und Gewerbetreibenden</p> <p>Das Tableau mit den Konditionen finden Sie im Internet unter www.intercapital.de</p>
<p>Auszahlung des Betrages über 100%</p>	<p>Die Auszahlung erfolgt in einem Betrag an den Darlehensnehmer nach Vorlage folgender Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterschriebenem Darlehensvertrag - Vollstreckbare Grundschuldbestellung - Widerrufsfrist abgelaufen - Legitimation durchgeführt - Zahlungsanweisung
<p>Zinsfestschreibung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 10, 15 und 20 Jahre
<p>Bereitstellungszinsen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 0,25 % ab dem 4. Monat
<p>Tilgung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • annuitätische Tilgung 1% - 5%; alternativ Tilgungsaussetzung gegen Lebensversicherung, Rentenversicherung oder Bausparverträge, wobei die monatliche Sparrate nicht unter der vergleichbaren annuitätischen Mindesttilgung von 1 % liegen darf • Sondertilgungsoption bis zu 5% p. a. der jeweiligen Darlehensrestvaluta <p><i>Keine generelle Tilgungsfreistellung möglich</i></p>

<p>Erforderliche Bonitätsunterlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Unterschriebener Darlehensantrag im Original • Kopie der Vorderseite des Personalausweises • Steuerbescheid, nicht älter als 30 Monate ist; bei Antragstellern aus einem Haushalt, die nicht zusammen veranlagt sind (z. B. bei Gütertrennung), müssen die jeweiligen Steuerbescheide vorliegen • Bei getrennt lebenden Ehepaaren ist der Gütertrennungsvertrag oder eine Scheidungsfolgevereinbarung mit Gütertrennung beizulegen • Eigenkapitalnachweise in geeigneter Form (Konto- oder Depotauszüge, Bankbestätigungen, etc.) • Nachweis* vom Gewerbe- oder Finanzamt über das seit mind. 24 Monaten ununterbrochene Bestehen des Gewerbebetriebes / der freiberuflichen Tätigkeit unter gleicher Firmierung <p><i>* Nachweis über Dauer und Bestehen des Gewerbebetriebes/der freiberuflichen Tätigkeit ist vom Gewerbetreibenden beim Gewerbeamt, vom Freiberufler beim Finanzamt einzuholen. Es gibt hierbei keinen entsprechenden Formvordruck, die Bestätigung erfolgt individuell schriftlich durch das jeweilige Amt</i></p>
<p>Erforderliche Objektunterlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufvertrag bzw. Kaufvertragsentwurf, bei Neubauten zusätzlich Bauantrag und Baubeschreibung • Grundbuchauszug • Flurkarte / Lageplan (bei Bestandsobjekten nicht älter als 4 Jahre, bei Neubauten 12 Monate) • Grundrisse (ggf. selbst fertigen und durch den/die Antragsteller unterzeichnen lassen) • Wohnflächenberechnung (ggf. selbst fertigen und durch den/die Antragsteller unterzeichnen lassen) • 2 Lichtbilder des Objektes (Vorder- und Rückseite) • ggf. vom Antragsteller unterschrieben Aufstellung über weiteres Immobilienvermögen (sofern vorhanden). Die Bestandsimmobilie muss sich bei Antragstellung seit mindestens 12 Monaten im Eigentum des Antragstellers sein (Nachweis durch Kaufvertrag, Grundbuchauszug oder Darlehensvertrag) <p>Zusätzlich bei Häusern (EFH, DHH, RH, MFH)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Berechnung umbauter Raum (ggf. selbst fertigen und durch den/die Antragsteller unterzeichnen lassen) • bei Neubauten zusätzlich Gesamtkostenaufstellung und Bauwerkvertrag

Kreditannahme-Richtlinien Standard

Stand: 2007.10

The GMAC RFC logo, consisting of the text 'GMAC RFC' in white, bold, sans-serif font, with a white horizontal line underneath. The logo is set against a dark blue background.

GMAC-RFC Deutschland GmbH
Kreuzberger Ring 24
D-65205 Wiesbaden
Tel: 0611-988 4134
Fax: 0611-988 4135

DARLEHENSNEHMER																																					
Grundsätzlich finanziert werden:	<ul style="list-style-type: none"> - Selbständige und nicht-selbständige Privatkunden - EU-Bürger und Nicht-EU-Bürger mit Domizil in Deutschland - Eigennutzer und Kapitalanleger - Gesellschaften Bürgerlichen Rechts sowie Erbengemeinschaften (jeweils bis max. 4 Personen) <p>Zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Ehepaaren sowie eingetragenen Lebensgemeinschaften werden jeweils beide als Darlehensnehmer eingebunden (Ausnahme Gütertrennung) - Nicht-EU-Bürger sind generell als Gelbfall einzustufen, ein Hinweis auf unbefristete Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis muss vorhanden sein 																																				
Altersklassen:	<ul style="list-style-type: none"> - Das Mindestalter eines Darlehensnehmers muss 21 Jahre betragen - Bei Darlehensnehmern ab 50 Jahren ist der Abschluss einer obligatorischen Risikolebensversicherung (RLV) nachzuweisen. Gleichzeitig muss darauf geachtet werden, dass der Darlehensnehmer bei Erreichen des 70. Lebensjahres unter einem Beleihungsauslauf von 54 % liegt (mindestens 2 % Tilgung sind anzusetzen) - Bei Darlehensnehmern über 70 Jahre ist nur ein Beleihungsauslauf von maximal 54 % möglich <p>Höhe der RLV in Abhängigkeit des Beleihungsauslaufes (LTV):</p> <p>BLA =< 80 % Höhe der RLV muss mind. 10 % der Darlehenssumme betragen BLA =< 90 % Höhe der RLV muss mind. 15 % der Darlehenssumme betragen BLA =< 100 % Höhe der RLV muss mind. 25 % der Darlehenssumme betragen BLA =< 110 % Höhe der RLV muss mind. 30 % der Darlehenssumme betragen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestbetrag der RLV: € 10.000 - Mindestlaufzeit der RLV: 70 Jahre abzgl. Alter des Darlehensnehmers 																																				
Ausschlusskriterien:	<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitslosigkeit - Liste nicht akzeptierter Gewerbe nach Erwerbsklasse inkl. Ausnahmen <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #003366; color: white;"> <th style="padding: 5px;">Gewerbe</th> <th style="padding: 5px;">Inhaber</th> <th style="padding: 5px;">Betreibender</th> <th style="padding: 5px;">Angestellter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr style="border-top: 1px solid red; border-bottom: 1px solid red;"> <td style="padding: 5px;">Sonnen- und / oder Fitnessstudio</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Ja</td> </tr> <tr style="border-bottom: 1px solid red;"> <td style="padding: 5px;">Videotheken</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Ja</td> </tr> <tr style="border-bottom: 1px solid red;"> <td style="padding: 5px;">Restaurant</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Ja</td> </tr> <tr style="border-bottom: 1px solid red;"> <td style="padding: 5px;">Hotel / Gaststätte</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Ja</td> </tr> <tr style="border-bottom: 1px solid red;"> <td style="padding: 5px;">Nachtlokale, Barbetriebe, o. ä.</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> </tr> <tr style="border-bottom: 1px solid red;"> <td style="padding: 5px;">Taxibetriebe</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> </tr> <tr style="border-bottom: 1px solid red;"> <td style="padding: 5px;">Tankstellen</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> </tr> <tr style="border-bottom: 1px solid red;"> <td style="padding: 5px;">Freie Kfz-Werkstätten</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> <td style="padding: 5px;">Nein</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die arbeitsvertragliche Probezeit gilt generell als Gelbfall. Die Entscheidung ist in diesen Fällen maßgeblich abhängig von der Art der Beschäftigung sowie vom Beleihungsauslauf 	Gewerbe	Inhaber	Betreibender	Angestellter	Sonnen- und / oder Fitnessstudio	Nein	Nein	Ja	Videotheken	Nein	Nein	Ja	Restaurant	Nein	Nein	Ja	Hotel / Gaststätte	Nein	Nein	Ja	Nachtlokale, Barbetriebe, o. ä.	Nein	Nein	Nein	Taxibetriebe	Nein	Nein	Nein	Tankstellen	Nein	Nein	Nein	Freie Kfz-Werkstätten	Nein	Nein	Nein
Gewerbe	Inhaber	Betreibender	Angestellter																																		
Sonnen- und / oder Fitnessstudio	Nein	Nein	Ja																																		
Videotheken	Nein	Nein	Ja																																		
Restaurant	Nein	Nein	Ja																																		
Hotel / Gaststätte	Nein	Nein	Ja																																		
Nachtlokale, Barbetriebe, o. ä.	Nein	Nein	Nein																																		
Taxibetriebe	Nein	Nein	Nein																																		
Tankstellen	Nein	Nein	Nein																																		
Freie Kfz-Werkstätten	Nein	Nein	Nein																																		

BONITÄTSKRITERIEN	
Zur Finanzierung angesetzte Eigenmittel:	<ul style="list-style-type: none"> - Liquide Mittel (Kontoguthaben, Wertpapiere mit Marktpreis), Nachrangdarlehen anderer Kreditgeber - Eigenleistungen bis 20 % des Beleihungswertes (max. € 30.000) - Bereits bezahlte Grundstücke
Zusatzsicherheiten:* (*Akzeptanz zu x %)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundpfandrechte zu 85 % - Kapitallebensversicherung zu 75 % des aktuellen Rückkaufwertes - Bank- oder Bausparguthaben inländischer Institute zu 100 % - Wertpapiere (Bundespapiere zu 100 %, DAX-Werte zu 50 %) <p>Zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusatzsicherheiten können nur zur Konditionsverbesserung genutzt werden - max. 110 % vom angemessenen Kaufpreis, bei Neubauten - max. 110 % der angemessenen Gesteuerungskosten - max. 110 % der Restschuld bei Umschuldung, max. jedoch vom aktuellen Verkehrswert plus einer evtl. Vorfälligkeitsentschädigung
Lebenshaltungskosten:	<p>Grundsätzlich 30 % des Nettoeinkommens unabhängig vom Beleihungsauslauf, mindestens aber: Alleinstehend € 650 2 Personen HH € 900 pro Kind € 150</p> <p>Zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bewirtschaftungskosten bei eigengenutzten Objekten € 1,50 pro m² (nicht für das Beleihungsobjekt) - Bewirtschaftungskosten bei fremdgenutzten Objekten € 1,25 pro m² (nicht für das Beleihungsobjekt)
Tragbarkeitsrechnung:	<p>Berechnung der Mindestgrenze zur Tragbarkeit der Finanzierung:</p> <p>Nettoeinkommen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebenshaltungskosten - Sonstige Ausgaben (bei Bestandsobjekten sind stets die m² - Angaben beizufügen) - Zahlungsverpflichtungen anderer Objekte - Monatliche GMAC-RFC Rate <hr style="width: 50%; margin-left: 0;"/> <p>= Mindestüberschuss > € 0</p> <p>Zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Kapitalanlegern: € 100 + 50 % der Mieteinnahmen aus dem Beleihungsobjekt zzgl. Bewirtschaftungskosten in Höhe von € 1,25 pro m² (beim Kauf von Mehrfamilienhäusern reduziert sich der prozentuale Ansatz der Gesamtmieteinnahme bei 2 WE auf 37,5 %, bei 3 WE auf 25 %, bei 4 oder mehr WE auf 20 %) - Bei Eigennutzern mit Beleihungsauslauf > 90 % ist ein Mindestüberschuss von € 100 notwendig (benötigt der Kunde gemäß Beleihungsrichtlinien eine RLV, ist der entsprechende Monatsbeitrag anzusetzen) - Bei Ratenkrediten ab € 10.000 müssen die Vertragskopien mitgereicht werden; Belastungen aus Ratenkrediten mit einer Restlaufzeit ≤ 6 Monate werden in der Tragbarkeitsrechnung nicht angesetzt - Bei Grenzgängern (ausschließlich Objekte zur Eigennutzung) muss ein Einkommensüberschuss von mindestens 500 € vorhanden sein.
Definition Nettoeinkommen:	<p>Nicht Selbständige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 Monatsgehälter (Nachweis anhand der letzten 3 Gehaltsabrechnungen) - Ein eventuell 13. Monatsgehalt wird anhand der letzten Dezember-Gehaltsabrechnung auf 12 Monate umgelegt (keine Einreichung des Arbeitsvertrages notwendig) - Bei variablen Gehaltsbestandteilen bzw. Zuschlägen wird der Durchschnitt der letzten 3 Nettogehälter ermittelt und zu 95 % angesetzt; ggf. sind die Gehälter um Sonderzahlungen (Tantiemen/Bonifikationen usw.) sowie Steuerfreibeträge zu bereinigen (3 Gehaltsabrechnungen werden als Nachweis benötigt) - Nicht auf das Nettoeinkommen angerechnet werden Unterhaltszahlungen (Ausnahme Kind/-er unter 13 Jahre, d.h. Ansatz zu 50 % möglich) - Ansatz von Einkünften aus geringfügiger Beschäftigung nur wenn Arbeitsverhältnis nachweislich länger als 6 Monate besteht (Nachweis der Einkünfte anhand der letzten 3 Gehaltsabrechnungen) <p>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nettokaltmiete zu 100 %, bei Bestandsimmobilien sind die Bewirtschaftungskosten (siehe auch Lebenshaltungskosten) entsprechend anzusetzen. <p>Gewerbetreibende und Freiberufler:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niedrigerer Wert der Einkünfte der letzten 2 Jahre abzgl. 35 % pauschaler Steueransatz; der hieraus resultierende Betrag wird zu 90 % berücksichtigt <p>Bilanzierende Selbständige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 Jahre als Berechnungsgrundlage, erfolgreichstes Jahr wird nicht berücksichtigt, d.h. Mittelwert aus den verbleibenden 2 Jahren abzgl. Steuern gemäß Steuertabelle ist anzusetzen

OBJEKTARTEN	
Grundsätzlich finanziert werden:	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhaus - Mehrfamilienhaus bis 4 Wohneinheiten (> 4 Einheiten Gelbfall); diese gelten grundsätzlich als Kapitalanlage, unabhängig von der Objektnutzung - Fertighaus mit Gütesiegel Eine Auflistung von Fertighausherstellern mit Gütesiegel finden Sie im Internet unter http://www.guete-gemeinschaft.de/ oder http://www.bdf-ev.de - Eigentumswohnung mit mind. 40 m² und maximal 15 Einheiten pro Eingang (ab 16 - 25 Einheiten Gelbfall, ab 26 Einheiten Rotfall) - Eigentumswohnungen in Wohnobjekten mit bis zu 5 zu Wohnzwecken ausgebauten Stockwerken (ab 6 - 9 Stockwerke Gelbfall, ab 10 Stockwerken Rotfall) - Wohn- und Geschäftshäuser (Geschäftshausanteil maximal 50 % der Gesamtfläche) - Erbbaurecht mit mindestens 30 Jahren Restlaufzeit - Ferienhäuser, die auch als Hauptwohnsitz genutzt werden können (Gelbfall) - Grundstücke werden nur in Verbindung mit dem zu erstellenden Objekt finanziert - Wohneinheiten mit „gefangenen“ Räumen sind grundsätzlich als Gelbfall zu deklarieren - Objekte mit einem Sanierungsbedarf über 50 % des aktuellen Sachwertes (Gelbfall) <p>Zu beachten bei Objekten in den neuen Bundesländern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kapitalanleger gelten generell als Gelbfall <p>Zu beachten bei mehreren Objekten pro Darlehensnehmer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pro Darlehensnehmer werden max. 3 Objekte finanziert, sofern diese nicht im gleichen Gebäude liegen (gleiches Gebäude gilt als Gelbfall, 4 Objekte pro Darlehensnehmer ist ebenfalls als Gelbfall zu behandeln) <p>Zu beachten bei Modernisierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansatz zu max. 75 % wertsteigernd
Ausschlusskriterien:	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenheime in Selbstbauweise - Problemobjekte (Plattenbauten, keine Zentralheizung, keine Nasszellen, etc.) - Objektlage in reinem Gewerbegebiet oder in nicht erschlossenen Gebieten - Restnutzungsdauer < 40 Jahre - Objekte aus Zwangsversteigerungen - Abtretung / Verpfändung der Auflassungsvormerkung

PRODUKTE UND KUNDEN	
Darlehenssumme:	€ 50.000 - € 500.000 Standardprozess
Finanzierungshöhe :	<p>Kapitalanleger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 100 % vom angemessenen Kaufpreis, bei Neubauten max. 100 % der angemessenen Gestehungskosten - max. 100 % der Restschuld bei Umschuldung, max. jedoch vom aktuellen Verkehrswert plus einer evtl. Vorfälligkeitsentschädigung <p>Eigennutzer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 110 % vom angemessenen Kaufpreis, bei Neubauten max. 110 % der angemessenen Gestehungskosten - max. 110 % der Restschuld bei Umschuldung, max. jedoch vom aktuellen Verkehrswert plus einer evtl. Vorfälligkeitsentschädigung
Bonität	<p>Kapitalanleger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - monatliches Nettoeinkommen des Haushaltes > 2.000 €
Tilgung:	1% - 5 % annuitätische Tilgung, Verrechnung jeweils am Monatsende
Sondertilgung:	<ul style="list-style-type: none"> - Bis zu 5 % Sondertilgung der Restvaluta am Jahresanfang ohne Aufschlag - Optional weitere 5 % mit 0,06 % Aufschlag
Tilgungsaussetzung:	- Gegen Lebensversicherung, Rentenversicherung oder Bausparverträge, wobei die monatliche Sparrate nicht unter der vergleichbaren annuitätischen Mindesttilgung von 1% liegen darf
Tilgungsfreistellung:	10 Jahre bei Finanzierungen bis max. 70 % des Beleihungswertes (ausschließlich für Darlehensnehmer unter 50 Jahre)
Auszahlungen:	<ul style="list-style-type: none"> - max. 7 Teilzahlungen im Rahmen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) - max. 4 Auszahlungen bei freien Vertragsvereinbarungen - Mindesthöhe je Auszahlung: € 12.500
Bereitstellungszinsen:	0,25 % Bereitstellungszinsen ab dem 4. Monat nach Zusage, Verlängerung bis max. 6 Monate zu 0,02 % Zinsaufschlag pro Monat
Schätzkosten:	Ein Gutachten wird benötigt, wenn die Darlehenssumme \geq € 300.000 und der Beleihungswert \geq 70 % liegen (Schätzkosten trägt der Kunde)
Zwischenfinanzierung :	Ausschließlich bei Veräußerung von Immobilien, Laufzeit max. 6 Monate

Konditionen:	<p>Die GMAC-RFC Basiskonditionen werden täglich herausgegeben. Fallbezogen sind diese um folgende Zu- oder Abschläge additiv zu ergänzen:</p> <p style="text-align: center;">Die Konditionen werden täglich neu festgesetzt. Das Konditionstableau finden Sie im Internet unter www.intercapital.de</p>
Konditionsgültigkeit:	7 Tage ab Angebotsversand durch GMAC-RFC (Angebotsverfahren)
Widerrufsfrist:	14 Tage ab Unterschrift des Kunden

Ihr Ansprechpartner:

Intercapital GmbH
Grabenallee 22
77652 Offenburg

Telefon 0781 91 55 -0
Telefax 0781 91 55 55
E-Mail info@intercapital.de