

FAQ / Häufig gestellte Fragen zur

BestAger Finanzierung

(Stand: 23.09.2021)

Warum ist nur bei einer BestAger Finanzierung für Kunden ab 60 Jahre die freie Verwendung der Finanzierungsmittel möglich?

Bei Kunden der BestAger Finanzierung wird eine Beratungsempfehlung zur Pflegevorsorge, den altersgerechten Umbau oder einer lebenslangen Zusatzrente gegeben. Der maximale Beleihungsauslauf liegt bei 40% (bei Darlehen bis 400 TEUR entspricht dies dem Marktwert). Das Pflege Thema ist bei Kunden, die jünger als 60 Jahren sind, nicht im Fokus. Bei Kunden unter 60 Jahren wird keine Beratungsempfehlung gegeben. Der maximale Beleihungsauslauf ist deutlich höher. Dadurch besteht ein erhöhtes Risiko der Geldverwendung für „kritische Zwecke“ (z.B. riskante Kapitalanlagen und/oder Konsum). Dies kann zu einem rechtlichen Risiko und einem Imageschaden der Allianz führen.

Muss eine aus der BestAger Finanzierung stammende Schenkung in der Beratungsdokumentation anhand eines Schenkungsplans dokumentiert werden?
Nein.

Kann die BestAger Finanzierung zur schenkungsrechtlichen Optimierung genutzt werden (durch Minderung des Objektwertes durch Restschuld)?

Bei steuerrechtlichen Auskünften muss an den Steuerberater verwiesen werden. Die BestAger Finanzierung darf nicht für steuerrechtliche Umgehungstatbestände genutzt werden.

Wie können wir bei geringeren Investitionssummen (z.B. Photovoltaikanlage) vorgehen?

Bis 30 TEUR zu finanzierender Summe wird bei Modernisierung oder Fremdzweck das Wüstenrot Darlehen empfohlen.

Ist die Altersgrenze 60 für beide (Ehe-)Partner erforderlich?

Nein. Mindestens einer der Darlehensnehmer muss die Altersgrenze von 60 Jahren erreicht haben.

Ist der Abschluss von Pflegeprodukten bei Allianz Kranken oder der Unfallversicherung möglich?

Grundsätzlich wird dies nicht ausgeschlossen. Hierbei muss geprüft werden ob sich diese Produkte hier eignen? Wird eine Einmalbeitragszahlung angeboten? Sind Leistungen bereits ab früher Pflegestufe enthalten? Die UBR sowie die KUS mit Pflege sind ausgeschlossen.

Welche Renteneinkünfte werden bei der Kapitaldienstprüfung für die Mindestrente von 700 bzw. 1000 EUR anerkannt?

Es werden die gesetzlichen Renteneinkünfte berücksichtigt. Weiterhin gelten die bekannten Annahmerichtlinien. Nicht berücksichtigt wird die Rente, die über BestAger finanziert wird.

Wenn bei einem Darlehensnehmer die zu erwartenden Renteneinkünfte niedriger als 1000 EUR sind, kann dann eine BestAger Finanzierung trotzdem beantragt werden?

Fälle bei denen der Marktwert der Immobilie mindestens 1 Mio EUR beträgt, können dem Betriebsgebiet zur Einzelfallentscheidung vorgelegt werden.

Wenn bei Eheleuten bei einem Darlehensnehmer die zu erwartenden Renteneinkünfte niedriger als 700 EUR sind und der Partner aber sehr hohe Renteneinkünfte hat, kann dann eine BestAger Finanzierung trotzdem beantragt werden?

Diese Fälle können trotzdem vorgelegt werden, falls sichergestellt ist, dass Gesamteinkünfte bei dem Hinterbliebenen von 1.000 EUR pro Monat nachweisbar sind. Dabei kann auch die zu erwartende Witwenrente berücksichtigt werden.

Gibt es einen Zinsaufschlag für das entschädigungsfreie Rückzahlungsrecht bei Tod bei der BestAger Finanzierung?

Nein, es gibt hierfür keinen Zinsaufschlag.

Ist eine Prolongation zu den Bedingungen der BestAger Finanzierung möglich?

Falls das ursprüngliche Darlehen eine BestAger Finanzierung war, kann dieses wieder als BestAger Finanzierung verlängert werden. Falls das ursprüngliche Darlehen keine BestAger Finanzierung war, ist eine Verlängerung als BestAger Finanzierung nicht möglich.

Kann ein Kunde, der bereits eine Baufinanzierung hat (sonst keine weiteren Darlehensgeber) eine BestAger Finanzierung innerhalb des Beleihungsauslaufs von maximal 40% erhalten?

Fälle mit einer fremden Vorlast bis max. 10% des Marktwertes können zur Einzelfallentscheidung dem Betriebsgebiet vorgelegt werden, sofern die Vorlast mit der BestAger Finanzierung sofort abgelöst wird oder eine Allianz-Vorlast ist.

Ist eine Kombination der BestAger Finanzierung mit einem KfW Darlehen (altersgerecht Umbauen) möglich?

Ja, der Auslauf der BestAger Finanzierung zzgl. dem KfW Darlehen muss innerhalb des maximalen Beleihungsrahmens von 40% liegen.

Bei der Kapitalprüfung zur BestAger Finanzierung wird das KfW Darlehen dann mit berücksichtigt. Die Vergaberichtlinien der KfW gelten für den KfW Darlehensteil.

Kann auch ein fremdgenutztes Objekt zur Besicherung einer BestAger Finanzierung herangezogen werden?

Nein, es muss immer das überwiegend selbstgenutzte Objekt zur Besicherung verwendet werden.

Können die Erben die BestAger Finanzierung tilgungsfrei fortführen?

Innerhalb der abgeschlossenen Zinsbindung gelten die vereinbarten Vertragsbedingungen unverändert weiter, d.h. auch eine Tilgung von 0%.

Gilt das entschädigungsfreie Rückzahlungsrecht auch, wenn einer oder beide Darlehensnehmer zum Todeszeitpunkt nicht mehr in der Immobilie, sondern im „betreuten Wohnen“ oder im Pflegeheim wohnen?

Ja, das Rückzahlungsrecht gilt auch hier.

Können mit der BestAger Finanzierungen bestehende Verbindlichkeiten abgelöst werden um das Objekt lastenfrei zu stellen?

Nein, das Objekt muss grundsätzlich vor der BestAger Finanzierung lastenfrei sein und nicht erst durch die BestAger Finanzierung. Dies gilt auch für bestehende Privatkredite.

Fälle mit einer fremden Vorlast bis max. 10% des Marktwertes können zur Einzelfallentscheidung dem Betriebsgebiet vorgelegt werden, sofern die Vorlast mit der BestAger Finanzierung sofort abgelöst wird oder eine Allianz-Vorlast ist.

Kann eine BestAger Finanzierung gemacht werden falls im Grundbuch noch Grundschulden eingetragen sind und diese aber nicht mehr valutieren?

Ja, sofern Nachweise (Löschungsbewilligungen) vorgelegt werden können.

Kann ich bei der Kombination einer BestAger Finanzierung mit einer SofortRente die Tilgung später erhöhen?

Nein, die Tilgungsfreiheit muss hier über die komplette Darlehenslaufzeit eingehalten werden. Das Recht zum Tilgungssatzwechsel oder Sondertilgungsoptionen sind ausgeschlossen.

Können die Mittel der BestAger Finanzierung in einen Wüstenrot-Bausparvertrag mit Einmalbeitrag investiert werden?

Nein, das ist nicht zulässig.

Ist ein Pfandobjekttausch möglich, wenn die Kunden bei einer bestehenden BestAger Finanzierung sich von einem EFH auf eine ETW verkleinern möchten?

Ein Pfandobjekttausch kann durchgeführt werden. Die Bedingung des maximalen Beleihungsauslaufs von 40% muss weiterhin eingehalten werden.

Falls der Beleihungsrahmen durch den Tausch der Beleihungsobjekte die Grenze von 40% übersteigt, muss dieser Anteil zurückgezahlt werden.

Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt hierfür nicht an.

Wenn die Erben die Finanzierung nach dem Tod des DN mit Tilgung 0% übernehmen, können diese dann die Tilgung erhöhen?

Bei einer BestAger Finanzierung mit einer SofortRente ist dies nicht möglich (ist auch im ursprünglichen Vertrag nicht möglich), bei einer BestAger Finanzierung mit anderen Verwendungszwecken ist es möglich. Der Erbe tritt in ein bestehendes Vertragsverhältnis ein, und übernimmt somit alle Rechte und Pflichten.