

Immobilien heben Bonität

REGENSBURG (mz). An der Bewertung von Sicherheiten für einen Bankkredit scheiden sich die Geister zwischen Banken und Unternehmern. Der Chamer Immobilien-Sachverständige Jürgen Jacoby gab bei einer Info-Abend von IHK und Handwerkskammer Tipps, wie Immobilien die Stellung von Unternehmen bei den Banken verbessern können.

Wenn ein Betriebsinhaber sein Eigenheim oder sein Bürogebäude als Sicherheit anbietet, erwartet er, dass seine Einlage einen möglichst hohen Beleihungswert bringt. Eine Bank akzeptiert aber eine Immobilie nur dann als Sicherheit, wenn der Verkehrswert unabhängig vom derzeitigen Eigentümer oder Hauptmieter ermittelt worden ist. Vor diesem häufigen Konfliktgrund im Kunde-Bank-Verhältnis riet der vereidigte Sachverständige Jürgen Jacoby bei einer Info-Veranstaltung von IHK und Handwerkskammer zu einem Immobilien-Check, der die Stärken und Schwächen des eigenen Immobilienbestandes schonungslos aufdecke. Danach müsse der Eigentümer möglichst viele negative Punkte beseitigen oder Lösungs-Möglichkeiten aufzeigen, bevor er das Finanzierungsgespräch führe, sagte Jacoby.

Bonität contra Steuer

In vielen Fällen, in denen die Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert (Marktwert) als Stille Reserve das Anlagevermögen in der Bilanz deutlich erhöhen kann, biete sich ein Verkehrswert-Gutachten an. Damit könne das Bonitäts-Rating der Banken positiv beeinflusst werden.

Dies gelte, so der Chamer Immobilien-Experte, besonders für Immobilien, von denen ein Großteil der Werte bereits abgeschrieben ist. Den Vorteilen, wie die Erhöhung der Wahrscheinlichkeit einer Finanzierungs-Zusage und der Chance auf einen geringeren Zinssatz, stehe der Nachteil einer Versteuerung dabei erzielter Gewinne entgegen. Daher müsse jeder Unternehmer Vor- und Nachteile vorher abwägen, so Jacoby.