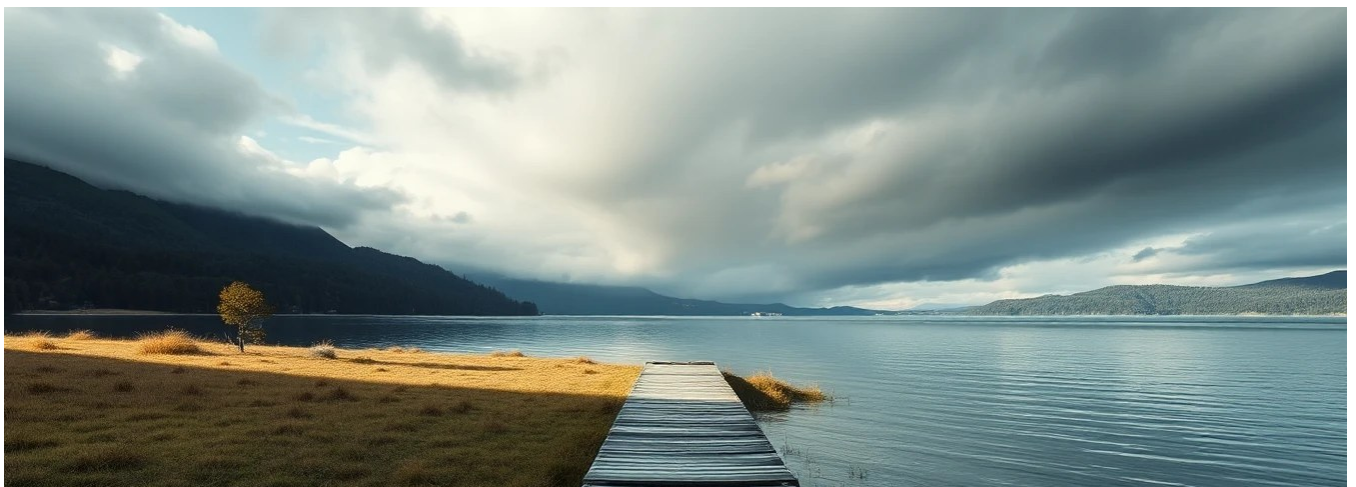


ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wertpapierdepot als Eigenmittel: Den geplanten Immobilienkauf von schwankenden Kurswerten trennen

Prüfe vor dem Immobilienkauf, welcher Teil eines Wertpapierdepots tatsächlich als Geld verfügbar werden soll. Kurswert, mögliche Kosten und Zahlungszeitpunkt bleiben getrennt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Teil deiner geplanten Eigenmittel liegt in Wertpapieren. Der aktuelle Depotwert erscheint ausreichend für den Immobilienkauf. Damit ist jedoch noch nicht geklärt, welcher Geldbetrag zu einem bestimmten Zahlungstermin tatsächlich verfügbar sein wird. Dieser Beitrag hilft bei der Vorbereitung eines Kaufs in Österreich. Er gibt keine Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf eines konkreten Wertpapiers und berechnet keine persönlichen Steuern oder Transaktionskosten.

Den Kaufbedarf mit einem tatsächlichen Zahlungstermin verbinden

Notiere zuerst, welchen Geldbetrag du für welches konkrete Vorhaben einsetzen möchtest. Unterscheide bereits verfügbare Guthaben von einem Depotwert, aus dem Geld erst entstehen soll. Die gleiche Vermögensposition sollte nicht gleichzeitig als Kaufmittel, langfristige Reserve und Absicherung anderer Verpflichtungen verplant werden.

Halte außerdem fest, wann die Mittel nach der tatsächlich abgestimmten Kauf- und Finanzierungsplanung benötigt würden. Ein noch offener Zahlungstermin bleibt offen. Gerade dann hilft ein nachvollziehbarer Zeitrahmen, bevor auf Basis eines heutigen Depotbilds eine verbindliche Erklärung vorbereitet wird.

Den Kurswert als veränderlichen Stand verstehen

Die FMA weist bei Aktien auf Verlustrisiken und bei ETFs auf Kursschwankungen hin. Auch bei Investmentfonds hängt das Risiko von Anlagepolitik und Marktentwicklung ab. Eine vergangene Wertentwicklung ist kein verlässlicher Beleg der zukünftigen Entwicklung. [\[FMA\]](#)

Für die Kaufplanung heißt das als redaktionelle Empfehlung: Verwende einen Depotstand mit Datum und kennzeichne seinen Zweck. Er beschreibt den beobachteten Wert zu diesem Stand, keine garantierte spätere Auszahlung. Welche Besonderheiten deine tatsächlich gehaltenen Produkte haben, wird anhand der konkreten Unterlagen und passenden Beratung geklärt.

Vom Depotwert zum nutzbaren Betrag weiterfragen

Besprich mit dem zuständigen Institut beziehungsweise einer geeigneten Beratung, wie die geplante Verfügbarkeit tatsächlich hergestellt werden könnte. Welche Schritte, produktbezogenen Bedingungen und zeitlichen Abläufe sind zu beachten? Welche Kosten und steuerlichen Auswirkungen müssen im konkreten Fall berücksichtigt werden? Der Artikel nennt hierfür bewusst keine universelle Abwicklungsfrist.

Ein möglicher Beleihungsweg ist ebenfalls eine eigenständige Finanzierungsentscheidung. Er wird nicht nebenbei als gleichwertiger Ersatz für verfügbares Eigenkapital in die Rechnung eingefügt. Wenn unterschiedliche Wege betrachtet werden, müssen deren Verpflichtungen, Risiken und Auswirkungen jeweils nachvollziehbar sein. Die Aussage „Im Depot ist genug“ beantwortet diese Fragen nicht.

Beispiel: Ein angenommener Kursrückgang verändert den Spielraum

Ein fiktiver Haushalt sieht einen Depotwert von 40.000 Euro und möchte für den Kauf 35.000 Euro daraus bereitstellen. Im ersten einfachen Vergleich liegt der rechnerische Abstand bei 5.000 Euro, bevor mögliche Kosten oder weitere Auswirkungen berücksichtigt werden.

Für einen selbst gewählten Vergleichsfall wird ein um zehn Prozent niedrigerer Depotwert angenommen. Das wären 36.000 Euro und damit nur noch 1.000 Euro über dem vorgesehenen Kaufbetrag. Die zehn Prozent sind weder Prognose noch Risikogrenze. Das Beispiel zeigt lediglich, wie stark ein vermeintlicher freier Rest von einer ausdrücklich angenommenen Wertänderung abhängen kann. Es beweist nicht, dass genau dieser Rückgang wahrscheinlich oder ausreichend vorsichtig wäre.

Die Anlageentscheidung und den Immobilienentschluss abstimmen

Wenn die Kaufplanung nur unter einem bestimmten erwarteten Verkaufserlös funktioniert, gehört diese Abhängigkeit offen ins Finanzierungsgespräch. Lass klären, welchen Stand die finanzierende Stelle tatsächlich als verwendbare Mittel berücksichtigt und welche Nachweise sie dafür benötigt. Der Beitrag behauptet keine allgemeine Anrechnungsquote für Depots.

Unsere Empfehlung: Formuliere einen Plan, der bekannte Mittel, noch herzustellende Verfügbarkeit und verbleibende Unsicherheit getrennt zeigt. Mögliche Alternativen werden als Alternativen bewertet, nicht gleichzeitig zum selben Geldbestand addiert. Dazu kann auch gehören, den Kaufrahmen oder zeitlichen Ablauf neu zu überlegen. Welche Entscheidung für dich passt, hängt von deiner gesamten Situation ab.

Nach einer Veränderung die ganze Kaufplanung aktualisieren

Sobald sich Depotbestand oder vorgesehene Verwendung ändern, sollten Eigenmittelübersicht, verbleibende Reserven und Finanzierungsannahmen wieder zusammenpassen. Ein älterer Screenshot darf nicht unbemerkt weiter denselben verfügbaren Betrag belegen, obwohl ein Teil der Position anders eingesetzt wurde.

Das nützliche Ergebnis ist kein perfekter Blick auf künftige Kurse. Es ist eine ehrliche Verbindung zwischen vorhandenem Vermögen und konkret benötigtem Geld. So lässt sich der Immobilienkauf auf nachvollziehbaren Mitteln vorbereiten, während die eigentliche Anlageentscheidung ihrer eigenen passenden Beratung und Abwägung vorbehalten bleibt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Benötigter Kaufbetrag

Trag ein, welchen Betrag du aus dem Depot für welches konkrete Vorhaben einsetzen möchtest.

02 / Benötigter Zahlungstermin

Trag ein, bis wann das Geld laut Kauf- und Finanzierungsplanung verfügbar sein muss, oder vermerke „offen“.

03 / Depotstand mit Datum

Trag den aktuellen Depotwert mit Abrufdatum ein und welche Positionen dafür vorgesehen sind.

04 / Bereits verfügbares Guthaben

Trag getrennt ein, welches Geld schon auf Konten liegt und nicht erst aus Wertpapieren entstehen muss.

05 / Wert bei Kursrückgang

Trag den Depotwert unter einem selbst gewählten Rückgang ein und wie viel dann über dem Kaufbetrag bliebe.

06 / Kosten und Steuern

Notiere, welche Kosten und steuerlichen Auswirkungen Bank oder Beratung für die Auflösung genannt haben.

07 / Nachweis für die Bank

Trag ein, welchen Stand und welche Nachweise die finanzierende Stelle als verwendbare Mittel verlangt.

08 / Nächster Schritt

Mit wem klärst du bis wann Ablauf und Zeitpunkt der Auflösung?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[FMA] Sie wollen Ihr Geld anlegen – das sollten Sie jedenfalls beachten!

Finanzmarktaufsicht Österreich. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-06-AT-009-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.