

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Kredit beginnt ohne Tilgung: Die spätere volle Rate schon vor dem Kauf tragen können

Was muss ein Finanzierungstest zeigen, wenn zu Beginn nur Zinsen und später auch Rückzahlungen vorgesehen sind?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zu Beginn einer Immobilienfinanzierung sollen für eine bestimmte Zeit nur Zinsen gezahlt werden. Die geringe Anfangsbelastung wirkt im Wohnbudget angenehm. Für die Entscheidung muss aber ebenso klar sein, wann die Rückzahlung beginnt und welche Schuld bis dahin bestehen bleibt.

Einen vollständig erfundenen Ablauf festlegen

Wir nehmen für dieses Lernmodell 100.000 Euro Kredit, vier Prozent Jahreszins und zwei volle Anfangsjahre ohne Tilgung an. Die Jahreszinsen werden vollständig bezahlt. Es gibt keine Gebühren, zusätzlichen Auszahlungen oder kapitalisierten Zinsen. Danach beginnt eine vereinbarte höhere Jahreszahlung von 8.000 Euro; die genaue spätere Tilgungsentwicklung ist hier nicht berechnet.

Die anfänglichen Zinsen betragen damit 4.000 Euro pro Jahr. Nach den ersten zwei Jahren sind insgesamt 8.000 Euro gezahlt worden, die Schuld beträgt unter den gesetzten Bedingungen trotzdem weiterhin 100.000 Euro. Diese bezahlten Zinsen sind keine vorweggenommene Kapitalrückzahlung.

Die spätere Belastung ins heutige Budget holen

Für die erste Phase entsprechen 4.000 Euro jährlich einem rein rechnerischen Zwölfmonatsdurchschnitt von rund 333,33 Euro. Die spätere Jahreszahlung von 8.000 Euro entspricht rund 666,67 Euro. Die tatsächliche Fälligkeit folgt im realen Vertrag dessen Zahlungsplan; ein Jahresdurchschnitt wird nicht als monatliche Abbuchung ausgegeben.

Im fiktiven Haushalt stehen nach allen übrigen erfassten Ausgaben 500 Euro monatlich für diesen Kredit bereit. Die Anfangsphase scheint gedeckt. Die spätere Durchschnittsbelastung liegt jedoch um rund 166,67 Euro darüber. Ohne zusätzlich geklärte Mittel trägt der heutige Haushaltsstand den gesamten angenommenen Ablauf also nicht.

Die Begründung für eine Entlastungsphase prüfen

Ein später endender anderer Aufwand oder ein bestätigter Einkommenswechsel kann relevant sein. Er muss aber mit Datum und tatsächlicher Höhe belegt werden. Ein allgemeiner Optimismus, bis dahin werde mehr Geld da sein, ist keine fertige Finanzierung der höheren Rate.

Soll die Anfangsphase gezielt wegen noch bestehender anderer Zahlungen genutzt werden, gehören beide Zahlungsfolgen in dieselbe Übersicht. Eine nicht ausreichende Deckung darf nicht durch eine immer weitere Verlängerung der tilgungsfreien Zeit aus dem Bild verschwinden.

Den angebotenen Gesamtplan verlangen

Für einen echten Vertrag lass Anfangsphase, Tilgungsbeginn, vollständige Raten und verbleibende Schuld passend erklären. Welche Varianten erlaubt und wirtschaftlich sinnvoll sind, benötigt konkrete Beratung.

Die Lernfrage ist beantwortet, wenn die geringe erste Zahlung richtig als zeitlich begrenzte Phase eingeordnet ist. Sie ist kein Beweis, dass die Finanzierung über ihren gesamten Verlauf tragbar bleibt oder die Schuld bereits wesentlich sinkt.

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 / Kreditdaten

Kreditbetrag, Zinssatz, Dauer der tilgungsfreien Phase laut Angebot

02 / Anfangsphase

Zinszahlung je Jahr und je Monat; Schuld am Ende dieser Phase

03 / Tilgungsbeginn

Wann beginnt die Rückzahlung? Volle Rate laut Zahlungsplan

04 / Verfügbares Budget

Was steht nach allen übrigen Ausgaben monatlich für den Kredit bereit?

05 / Deckungslücke

Differenz zwischen späterer voller Rate und heutigem Budget

06 / Belegte Entlastung

Endet ein anderer Aufwand oder ändert sich das Einkommen? Datum, Höhe, Beleg

07 / Gesamtplan

Anfangsphase, Tilgungsbeginn, vollständige Raten und verbleibende Schuld erklären lassen; offene Fragen

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Einordnung ohne extern recherchierte Fakten.

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-P06-0094-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.