

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Privatkredit soll die Eigenmittel ersetzen: Die Herkunft des Kaufgelds in der Gesamtverschuldung behalten

Warum verbessert geliehenes Kaufgeld den Kontostand, ohne im Gesamtbild eigene schuldenfreie Mittel zu schaffen?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Auf dem Konto fehlt Geld für die Anzahlung beim Immobilienkauf. Ein zusätzlicher Privatkredit könnte die sichtbare Lücke schließen. Für die Gesamtfinanzierung verändert er jedoch nicht nur das Guthaben: Er schafft gleichzeitig eine weitere Schuld und eigene Rückzahlungen.

Mittelherkunft statt Kontostand dokumentieren

Diese Seite legt keine bankinterne Definition von Eigenmitteln fest und sagt keine Kreditbewilligung zu. Sie erklärt eine eigene Vermögens- und Zahlungsrechnung. Für ein echtes Gespräch werden sämtliche Finanzierungsquellen und Verpflichtungen vollständig und nachvollziehbar angegeben; die Bank beurteilt sie nach dem einschlägigen Rahmen und ihren tatsächlichen Bedingungen.

Ein privat aufgenommenes Darlehen wird deshalb nicht allein durch die Überweisung auf dein Girokonto zu angespartem, schuldenfreiem Kapital. Auch eine Zahlung aus der Familie benötigt ihre tatsächliche Einordnung. Ob eine Rückzahlung geschuldet ist, entscheidet nicht die angenehme Bezeichnung der Hilfe.

Der fiktive Anfangsbestand

Ein Kauf benötigt im Lernfall insgesamt 225.000 Euro. Davon soll ein Immobilienkredit 200.000 Euro tragen. Die Person hat nur 5.000 Euro eigene freie Mittel und nimmt zusätzlich 20.000 Euro Privatkredit auf. Auf dem Konto stehen damit 25.000 Euro für die restliche Kaufzahlung bereit.

Der Plan ist in seiner Summe zunächst gedeckt: 200.000 plus 20.000 plus 5.000 ergibt 225.000 Euro. Die Gesamtverschuldung beträgt aber 220.000 Euro. Sie beträgt nicht bloß 200.000 Euro mit angeblich 25.000 Euro schuldenfreien eigenen Mitteln.

Den zusätzlichen Zahlungsweg hinzufügen

Im erfundenen Angebot verlangt der Immobilienkredit 1.000 Euro monatlich und der Privatkredit weitere 300 Euro. Gemeinsam sind das 1.300 Euro, bevor hier nicht einzeln berechnete übrige Wohn- und Lebensausgaben berücksichtigt werden. Die Anzahlungslücke ist somit nicht verschwunden, sondern durch eine zusätzliche laufende Verpflichtung finanziert worden.

Für eine reale Prüfung gehören auch Laufzeit, Schlusszahlungen, Kosten und Bedingungen des Zusatzkredits dazu. Eine vorübergehend niedrige Rate kann spätere Zahlungen enthalten. Eine bloß geplante spätere Ablösung wird nicht wie bereits erledigte Schuld behandelt.

Die tatsächliche Alternative prüfen

Erstelle die Gesamtansicht, bevor eine weitere Bindung eingegangen wird. Kläre mit passender Beratung, ob der gesamte Zahlungsplan tragbar und der vorgesehene Kauf mit diesen Quellen überhaupt finanzierbar ist. Andere Kaufrahmen oder ein späterer Zeitpunkt können als reale Alternativen betrachtet werden.

Das Ergebnis ist kein allgemeines Verbot oder eine Empfehlung zusätzlicher Kreditaufnahme. Es zeigt, warum eine gefüllte Kontostandslücke und ausreichend eigenes Kapital verschiedene Aussagen sind.

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 / Kaufbedarf

Gesamtbetrag des Kaufs

02 / Immobilienkredit

Betrag und monatliche Rate

03 / Eigene freie Mittel

Tatsächlich angespartes, schuldenfreies Geld

04 / Weitere Quellen

Privatkredit, Geld aus der Familie: Betrag, Rückzahlung geschuldet?, Rate, Laufzeit, Schlusszahlungen, Kosten

05 / Gesamtverschuldung

Summe aller Schulden für diesen Kauf

06 / Monatliche Belastung

Alle Raten zusammen, dazu übrige Wohn- und Lebensausgaben

07 / Offenlegung

Sind alle Quellen und Verpflichtungen fürs Bankgespräch vollständig angegeben?

08 / Alternativen

Anderer Kaufrahmen oder späterer Zeitpunkt? Wer prüft die Tragbarkeit?

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-P06-0109-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.