Erkundung von Immobilientransaktionen: ein Leitfaden von A bis Z

Beim Kauf, der Vermietung oder dem Verkauf werden Kunden oft mit einer Reihe neuer Phrasen im Zusammenhang mit der Immobilienbranche konfrontiert. Es ist wichtig, dass sich Kunden mit diesen Begriffen vertraut machen, um später nicht in Schwierigkeiten zu geraten.

Um diese Begriffe zu entmystifizieren, führt uns The Lions Head International Immobilien durch das A-Z der Immobilientransaktionen:

Ursprüngliche Preisforderung:

Der für das Haus festgelegte Preis, der in der Regel von einem Immobilienprofi auf der Grundlage einer Wettbewerbsmarktanalyse vorgeschlagen und vom Verkäufer vereinbart wurde. Je nach Nachfrage können Käufer wählen, ob sie Angebote über oder unter dem Angebotspreis abgeben möchten.

Urheber der Anleihe:

Ein kostenloser Service, der Käufern helfen kann, das beste Angebot für ihr Wohnungsbaudarlehen zu finden. Anleihen Geber verfügen über mehrere Dienstleistungen, die Käufern helfen, den Anleiheantragsprozess effizienter zu gestalten.

Conveyancer (auch bekannt als übertragender Anwalt):

Ein Jurist, der sich um alle Formalitäten und andere rechtliche Angelegenheiten kümmert, die für eine Eigentumsübertragung erforderlich sind.

Alles zusammengefasst finden Sie auf unserer Webseite zum Downloaden unter:

Deponieren:

Ein Vorauszahlungsbetrag, der dem Käufer bei der Annahme eines Kaufangebots zur Verfügung gestellt wird. Als Faustregel gelten hier etwa 10 % des Angebotspreises. Eine Anzahlung ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, kann aber das Angebot eines Käufers attraktiver machen und dem Käufer helfen, die verbleibende Eigenheimfinanzierung zu erwerben.

Allgemeine Bewertungsrolle:

Ein Dokument, das einen Wert enthält, auf dessen Grundlage die kommunalen Haushaltstarife berechnet werden, bis eine neue Rolle ausgestellt wird. Es ist wichtig, dies bei der Veröffentlichung zu überprüfen, um sicherzustellen, dass Sie am Ende nicht mehr für die kommunalen Tarife bezahlen, als das Haus wirklich wert ist.

Anstieg der Hauspreise:

Ein Prozentsatz des Wachstums, der auf der Grundlage der durchschnittlichen Immobilienpreise in einem Gebiet berechnet wird (in der Regel auf nationaler Ebene berechnet). Diese Durchschnittswerte können einen Hinweis darauf geben, wie viel mehr eine Immobilie in einem Jahr kosten wird. Für Vermieter und Mieter können diese Durchschnittswerte einen Hinweis darauf geben, wie eine faire jährliche Mieterhöhung aussehen könnte.

Zinssatz:

Es gibt verschiedene Zinssätze, zu denen Zinsen für Schulden berechnet werden, einschließlich Wohnungsbaudarlehen. Verbraucher sollten sich auf den Leitzins konzentrieren, da dies der Basiszinssatz ist, den Banken verwenden, wenn sie Verbrauchern Kredite anbieten. Dies liegt entweder über oder unter Prime, je nachdem, wie gut Ihre Kreditwürdigkeit ist.

Außerbörslicher Verkauf:

Wenn eine Immobilie zum Verkauf steht, aber noch nicht öffentlich ausgeschrieben oder auf Immobilienportalen gelistet wurde.

Vorab-Genehmigung:

Ein von einer Bank ausgestelltes Zertifikat, das einem Käufer eine Vorabgenehmigung eines bestimmten Kreditbetrags bietet, der auf der Grundlage dessen berechnet wird, was sich ein Käufer leisten kann. Diese Beträge sind erst dann zu 100 % fest, wenn die Bank eine Immobilienbewertung durchgeführt und ein unterschriebenes Kaufangebot für eine Immobilie erhalten hat.

Mindestpreis:

Der Mindestpreis, der für ein Haus festgelegt wird, wenn es über eine Auktion verkauft wird.

Alleiniges Mandat:

Eine schriftliche Vereinbarung, die die Verantwortung für einen bestimmten Zeitraum auf einen einzigen Agenten überträgt. Es ist oft viel effektiver, ein Alleinmandat zu unterzeichnen und einem Makler den Raum zu geben, den besten Verkauf zu sichern. Ein alleiniges Mandat ist auch eine bequemere Option, da Verkäufer nur mit einem Agenten in Kontakt treten und sich mit mehreren befassen müssen.

Schlüsselfertige Immobilie:

Eine Immobilie, die bezugsfertig ist, ohne dass weitere Renovierungen oder Modernisierungen erforderlich sind.

Bedingungsloses Angebot:

Ein Kaufangebot, das an keine anderen Bedingungen geknüpft ist, wie z. B. ein Wohnungsbaudarlehen oder eine private Hausbesichtigung usw.

Zonierung: Die Art der Immobilie, die auf einem Grundstück gebaut werden kann. Die lokalen Planungsbehörden kontrollieren die Baugenehmigungen.

"Bei jeder Immobilientransaktion gibt es viele bewegliche Teile. Aus diesem Grund gibt es den Beruf des Immobilienmaklers. Immobilienprofis sind da, um Kunden bei diesen Transaktionen zu unterstützen. Scheuen Sie sich nicht, Fragen zu stellen, wenn Sie sich während des Prozesses unsicher sind", sagt Adrian Goslett, Regional Director und CEO von RE/MAX of Southern Africa.

FICA

FICA ist zu einem wichtigen Aspekt unseres täglichen Lebens geworden und wirkt sich auch auf den Verkauf und die Vermietung von Immobilien aus, und es gibt belastende Anforderungen an die FICA, wenn es um Immobilientransaktionen geht.

Tiaan Pretorius, Manager von Seeff Centurion, sagt, dass "FICA" die Abkürzung ist, die verwendet wird, um sich auf das Financial Intelligence Centre Act von 38 von 2001 zu beziehen, das 2017 geändert wurde. Sie ist Teil einer Vielzahl von Rechtsvorschriften, die zur Verhinderung von Geldwäsche, Betrug, Steuerhinterziehung und Identitätsdiebstahl beitragen sollen.

Im Rahmen des FIC-Gesetzes werden Immobilienverwalter (Immobilienmakler) ausdrücklich namentlich als "meldepflichtige Institutionen" mit verschiedenen Verpflichtungen in Bezug auf FICA genannt, mit Verantwortung für die Identifizierung ihrer Kunden sowie mit eigenen Risikomanagement- und Compliance-Programmen.

Pretorius sagt, dass Immobilienmakler in der Lage sein müssen, ihre Kunden zu verifizieren und zu identifizieren. Sie müssen auch Aufzeichnungen über ihre Kunden führen und gleichzeitig POPIA-konform (Protection of Personal Information Act) sein.

Das Immobilienmaklerunternehmen muss beispielsweise einen Compliance-Beauftragten ernennen und sich beim FIC (Financial Intelligence Centre) registrieren. Sie muss auch ein eigenes Risiko- und Compliance-Programm erstellen und ihre Mitarbeiter und Agenten darin schulen. Immobilienmakler sind zudem verpflichtet, alle Transaktionen zu melden, die die Meldeschwelle erreichen, und solche, die verdächtig erscheinen.

Die FICA-Anforderungen in Bezug auf die Verifizierung von Kunden gelten für alle Bereiche, von Verkäufern und Käufern bis hin zu Vermietern und Mietern, sagt er weiter. Der Immobilienmakler wird die Kunden auffordern, ihnen einen Identitätsnachweis sowie einen Wohnsitznachweis vorzulegen. Andere Dokumente, die sie zur Verfügung stellen können, um sicherzustellen, dass ihre Transaktionen rechtzeitig ablaufen, sind Dokumente von SARS, die ihre Steuernummer bestätigen, und Dokumente, die ihren Heiratsstatus bestätigen, wie z. B. eine Heiratsurkunde, falls zutreffend.

Abgesehen davon, dass es sich um eine gesetzliche Anforderung handelt, die Teil der Pflicht eines Immobilienmaklers ist, schützt die Einhaltung der FICA laut Pretorius auch den Makler und das Unternehmen. Die weitreichende Wirkung besteht darin, dass die lokale Wirtschaft geschützt wird, damit sie nicht auf die schwarze Liste gesetzt wird, wenn sie internationale Finanzsysteme nutzt, und die Möglichkeiten von Kriminellen und Terroristen verringert, die formelle Wirtschaft und die Finanzsysteme zu nutzen, um weiterhin eine Gefahr für andere darzustellen.