

Q&A

Q1: 주택담보대출 상담 비용은 얼마입니까?

A1: 무료상담이 원칙입니다. 주택담보 대출문의 양식을 다운받아서 해당되는 질문을 채워서 우리 FDK 사로 보내주시면 제 1 차 대출자격의 심사결과를 알려드립니다.
대출자격에 대한 질문이 있거나 대출자격이 충분하다고 판단되면 연락을 취해서 별도의 시간 약속 (Termin)을 정해 대출상담을 시작합니다.

만약 주택담보대출자격과 그결과와 관계없이 재정컨설팅만 원하실 경우 시간당 컨설팅비용이 적용되며 이럴땐 별도로 문의하시면 됩니다.

Q2: 주택담보대출중개비는 얼마입니까?

A2: 고객이 우리에게 직접 지불하지 않고 우리가 고객에게 중개비를 청구하지도 않습니다. 최종적으로 은행이나 금융기관의 대출이자(Effektivzins)에 이미 우리 중개비가 포함되어 있기 때문에 중개비를 별도로 지불하지 않습니다. 결국 금융기관의 대출이자 비교가 중요하다는 말이 되겠습니다.

Q3: 주택담보대출이자의 경쟁력은 어느정도입니까?

A3: 우리 FDK 사는 한 은행이나 금융기관의 대출을 중개하는 회사가 아니라 독일에 있는 약 350 개의 은행과 금융기관의 담보대출조건을 비교해서 고객님의게 최고의 조건을 제시해 드리기 때문에 가격 경쟁력은 아주 높다고 판단됩니다. 대출이자도 중요한 요소이지만 이외의 조건 (예를 들어 이자를 미리 상환할수 있는지 또는 영주권이 없어도 대출이 가능한지)도 중요한 요소가 될수 있습니다.

Q4: 요즘 일반적으로 대출이자가 상당히 높은데 지금 주택을 구입하면 손해보는게 아닌지요?

A4: 미래의 이자시세는 아무도 예측할수 없습니다. 그래서 부동산대출을 신청하실땐 반드시 대출 목적이 명확해야 합니다. 집을 구입해서 직접 살면서 매달 임대료 지불할 바에야 매달 이자.원금을 지불하는게 훨씬 의미가 있을수 있습니다. 아니면 집을 임대수입을 목적으로 대출을 원하실

수도 있습니다. 임대수입이 목적일 경우 임대주택과 관련된 비용 특히 대출이자만 개인연말정산시 면세를 받을수 있기 때문에 대출이자의 의미가 그렇게까지 중요하지 않을 수도 있습니다.

Q5: 임대수입을 목적으로 부동산을 구입했을때 어떤비용을 면세받을수 있나요?

A5: 구입한 주택에서 직접 살지 않고 제 3 자 즉 임대자를 살게해 두면 다음과 같은 비용을 세금에서 면세받을 수 있습니다 (그리고 10 년이 넘으면 부동산을 팔아도 세금을 하나도 내지 않습니다). 15 개 면세항목 참고하세요.

- 1) Grundsteuer 토지세
- 2) Anschaffungskosten der Immobilie 매년 총부동산비용의 2%를 감가상각비를 개인세금에서 50 년간 공제 받을수 있습니다. (1924 년전에 지은 아파트는 2,5% 를 40 년간 감가상각을 통해 면세받습니다.)
- 3) **Zinsen** : 매년 대출금의 **은행이자**는 전적으로 개인세금(소득세)에서 매년 전적으로 공제 받습니다.
- 4) Kontogebühren : 부동산 관리용 은행계좌비용을 세금에서 공제 받을수 있습니다.
- 5) Maklerprovision bei Immobilienkauf – 부동산 구입 중개비를 세금에서 공제 받을수 있습니다. 다만 전액이 아니라 매년 감가상각비 개념으로 면세받습니다. 2 번 참고.
- 6) Maklerkosten für Vermietung 임대목적의 중개비는 전적으로 면세받습니다.
- 7) Gebühren für Anzeigeschaltung 임대자 구하기 위한 광고비용은 전적으로 면세 받습니다.
- 8) Regelung bei Leerstand: 임대자를 못구해서 집이 비었어도 지속적으로 들어가는 비용(보험비, 토지비 와 기타비용)은 지속적으로 면세 받습니다.
- 9) Vermietung möblierter Wohnungen 임대아파트를 가구로 세팅해서 임대할 경우. 가구비용 800 유로까지는 해당 년도에 즉시 면세받습니다만, 800 유로가 넘으면 가구 종류별로 감가상각원칙으로 매년 %별로 면세 받습니다. 가구종류별로 감가상각%와 기간이 다릅니다.
- 10) Nebenkosten 임대자가 지불하는 **관리비**는 Werbungskosten 항목으로 면세 받을 수 있습니다.
- 11) Bürokosten 임대아파트 관리를 관리회사에 맡기지 않고 직접하실경우 사무실비용 (전화비, 프린트+잉크비, Paper 비등)을 면세 받을수 있습니다.
- 12) Fahrtkosten 교통비. 임대부동산관 관련해 발생하는 교통비는 면세받을수 있습니다. 다만 세무청에서는 1 년에 한번에 진행되는 Eigentümerversammlung (부동산오너미팅)과 관련되는 교통비만 인정합니다.
- 13) **Ausgaben für Reparaturen und Renovierung 임대아파트 수리비용은 연말세금정산시 V 양식에 있는 Werbungskosten 에서 면세받습니다.** 전적으로 면세를 받을수 있으나 공제받을 세금이 모자라거나 Werbungskosten 의 한도를 넘었을때 전체 비용을 5 년으로 나누어서 전액을 공제받을 수 있습니다.

- 14) Gebühren für Anwalt und Steuerberater 세무사와의 상담비용이나 임대인과 분쟁으로 인해 변호사를 활용할 경우 이 모든 컨설팅 비용도 세금에서 공제 받습니다.
- 15) Beiträge für Mitgliedschaften - 부동산오너를 위한 멤버십비용은 전액 면세받습니다.

Q6: 직접사는 목적으로 주택을 구입하면 세금상 어떤 혜택이 있나요?

A6: 직접 사시는 목적으로 부동산 구입할때 주택담보대출을 받으시면 **이자의 조건이 임대목적으로 하는것 보다 약간(최고~0.5%) 더 좋습니다.**
이자를 면세해 주는 세금혜택은 없지만 **3년 (Kalenderjahr) 사신후(만으로 최저 2,5년) 살고있는 주택을 다시 팔을 경우 별도의 세금은 없습니다.**