

## Einwertungs- und Reservierungsprozess ab 01.01.2025

### I. Präambel

Ab dem 01.01.2025 gibt es überarbeitete Regeln bzw. Klarstellungen für die Einwertung und Reservierung von Immobilien. In die Überarbeitung sind – neben den Erfahrungen des KAI-FIN-Centers – vielfältige Anregungen aus den Reihen der Vertriebsmitarbeiter eingeflossen.

Ziel ist es, in dem aktuellen Marktumfeld entsprechend zu reagieren und die Finanzierungsmöglichkeit unserer Kunden zu wahren.

### II. Einwertungsprozess

**a) Seit dem 01.01.2025 werden folgende Unterlagen für die Einwertung benötigt:**

- i) Eine aktuelle, vollständig ausgefüllte und vom Kunden unterschriebene Selbstauskunft gemäß der Mail vom Kai-Fin-Center vom 29.04.2024
- ii) vollständige Bonitätsunterlagen (siehe Anhang 1)
- iii) das positive Finanzierungsvotum eines KAI-Finanzierungsspezialisten als PDF mit Unterschrift in TPQ

**b) Folgende Mindestbonitäten gelten bei einer Einwertung:**

**Bei Bestands- und Neubauobjekten:**

Nettoeinkommen Ledige bis 35 Jahre	€ 3.000, -- p.M.
Nettoeinkommen Ledige ab 35 Jahre	€ 3.500, -- p.M.
Nettoeinkommen Verheiratete / Paare	€ 4.800, -- p.M.

Liegt das Nettoeinkommen unter € 3.000,-- / € 3.500,--, so kann die Differenz zu € 3.000,-- / € 3.500,-- mit dem Schlüssel „€ 10.000,-- zusätzliches EK  $\triangleq$  € 50,-- (Zusatz-)Einkommen“ ausgeglichen werden. Im Ergebnis muss aus Einkommen und der Aufbesserung durch zusätzliches EK ein Wert von € 3.000,-- / € 3.500,-- erreicht werden. Bei Verheirateten/Paaren gibt es keine Aufteilung nach Paaren. Es besteht auch hier die Möglichkeit, die Differenz zum Nettoeinkommen von € 4.800,-- durch Eigenkapital auszugleichen.

**Kindergeld und Kindesunterhalt wird nicht mit angerechnet als Einkommen. Ehegattenunterhalt und Elterngeld kann angesetzt werden.**

Liegt das Nettoeinkommen generell unter den Grenzen, kann bei Aufstockung durch Eigenkapital lediglich eine Rangstelle vergeben werden.

c) Folgende Mindestbonitäten gelten bei einer Einwertung:

**Bei Denkmal- und Sanierungsobjekten, Ferienimmobilien  
(Betreibermodell) und Pflegeimmobilien (Betreibermodell):**

Nettoeinkommen Ledige	€ 5.000, -- p.M.
Nettoeinkommen Verheiratete /Paare	€ 6.000, -- p.M.

d) Eigenkapital mind. € 30.000, -- pro Wohnung bei der ersten Rangstelle. Bei einer Einwertung von einer 2. oder 3. Rangstelle wird pro WE liquides Vermögen von min. € 30.000, -- zusätzlich benötigt.

1 Rangstelle	=	€ 30.000, -- liquides Vermögen
2 Rangstellen	=	€ 60.000, -- liquides Vermögen
3 Rangstellen	=	€ 90.000, -- liquides Vermögen

a) Grundsätzlich ist die Selbstauskunft aus Europace (falls vorhanden) oder das jeweils aktuelle, vom KAI-FIN-Center zur Verfügung gestellte, Formular Selbstauskunft zu benutzen (Infothek / TPQ). Das Formular wurde angepasst und zur Verfügung gestellt. Ersatzweise werden auch Selbstauskünfte von anderen Finanzdienstleistern, wie zum Beispiel prohyp oder crestfinanz akzeptiert. Wichtig ist immer, dass die Datenschutzrechtlichen Erfordernisse für die Swisslife-Gruppe gewahrt sind.

b) Als Eigenkapital werden folgende Nachweise akzeptiert:

- Vermögen aus Girokonten, Tagesgeldern, Bausparverträgen, Wertpapierdepots inkl. Kryptowährungen, Festgelder (Alle kurzfristigen und langfristigen Sichteinlagen der typischen Bankberatung und deren Sonderformen)
- Edelmetalle wie Gold, Silber und Platin, etc. (In Depotform, physischer Form mit Kaufnachweis, Kaufbeleg oder Zertifikat, mit Ausweisung des Gewichts oder der Preisschätzung durch Ankaufsstellen)

Bitte stellen Sie sicher, dass der Nachweis des Eigenkapitals nicht älter als 4 Wochen ist.

Hinweis: Freie Grundschulden und Rückkaufswerte aus Versicherungen und Sachwerte (wie Flugzeuge, Yachten, etc) werden als liquides Eigenkapital ausgeschlossen.

### **Besonderheiten bei der Einwertung:**

1. Gemeinsame Einwertungen von zwei oder mehr Kunden, die kein Paar sind und nicht zusammenwohnen, können nur dann eingewertet werden, wenn jeder der einzuwertenden Personen allein die Voraussetzungen für eine Einwertung gemäß seinem Familienstand erfüllt.

Ausnahme:

Eine Einwertung ist möglich, wenn Eltern im Verbund mit Kindern eine Einwertung vornehmen lassen, weil dies aus steuerlichen oder erbrechtlichen Gründen fallbezogen sinnvoll ist. Die Einwertung erfolgt nur, wenn die Eltern über eine ausreichende Bonität gemäß den Bonitätskriterien verfügen.

2. Soll ein Kunde eingewertet werden, der noch keine 3 Jahre selbständig ist, so ist das möglich, wenn zumindest ein kompletter Jahresabschluss vorliegt. Die Bonitätskriterien müssen aus den eingereichten Bonitätsunterlagen nachvollziehbar sein.
3. Hat ein Kunde nur noch eine oder zwei Rangstellen, können diese auf Veranlassung des Vertriebes bis auf max. drei Rangstellen erhöht werden, wenn die Bonitätsvoraussetzungen (Einkommen, Eigenkapital) zum Zeitpunkt der Erhöhung vorliegen. Hierfür sind aktuelle Bonitätsunterlagen erforderlich (nicht älter als ½ Jahr), **sowie einen aktuellen EK-Nachweis inkl. Datum nach Finanzierung des vorher gekauften Objektes**. Wurde eine Rangstelle durch einen Kauf verbraucht, erfolgt eine mögliche Wiedereinwertung ans Ende der Einwertungsliste. Eine automatische Wiedereinwertung ist nicht möglich.
4. Eine Löschung von Rangstellen auf Wunsch des Vertriebspartners oder Kunden ist nur möglich, wenn damit alle aktiven Rangstellen gelöscht sind. Eine Löschung von einer Rangstelle von mehreren mit gleichzeitiger Wiedereinwertung des Kunden ist somit nicht möglich, eine komplette Löschung von allen Rangstellen mit gleichzeitiger Wiedereinwertung wohl. Eine Wiedereinwertung erfolgt am Ende der Einwertungsliste. Sind die Bonitätsunterlagen älter als ein halbes Jahr, sind diese zu aktualisieren.
5. Liegt ein Machbarkeitshinweis eines Finanzierungsspezialisten bei den Unterlagen vor oder wird eine Einwertung von diesem sogar vorgenommen, geht das KAI-FIN-Center davon aus, dass alle eingereichten Unterlagen durch den Finanzierungsspezialisten geprüft wurden. Somit auch die Höhe des gewünschten Kaufpreises je Wohnung sowie die Anzahl der gewünschten Rangstellen. Ein spezielles Finanzierungsvotum hierzu ist als unterzeichnete PDF erforderlich.
6. Eine Einwertung mit gleichzeitiger Reservierung eines Objektes in der Reservierungsphase soll nicht mehr vorgenommen werden. Hierzu kann das freie Kontingent genutzt werden.
7. Lässt sich ein Paar (mit gleicher Anschrift) oder Eheleute gemeinsam einwerten, es kauft jedoch nur einer von beiden, so muss diese Person die aktuellen Mindestkriterien für Ledige erfüllen, um die Freigabe zum Alleinkauf zu bekommen.

8. Kunden, die im Ausland einen dauerhaften Wohnsitz haben, können eingewertet werden, unter den normalen Kriterien. Besonderheit hierbei ist, dass die Beratung lediglich in Deutschland (Kunde muss innerhalb deutscher Staatsgrenzen sein) und keine Finanzierung durch unsere Vertriebspartner und Handelsvertreter erfolgen darf.

➔ Siehe hierzu die jeweiligen Geschäftsanweisung zum Thema grenzüberschreitende Beratung.

## 2) Zuteilung und Bestätigung der Rangstelle

- a) Grundsätzlich können bei der Vergabe von Rangstellen nur Anfragen berücksichtigt werden, die hinsichtlich Vollständigkeit und Qualität den oben aufgeführten Kriterien genügen.
- b) Nach Eingang der vollständigen Unterlagen erfolgt eine Prüfung durch das KAI-FIN-Center. Bei positiver Prüfung, ggf. nach Rücksprache mit dem Einreicher, erfolgt eine Einwertung an der nächstmöglichen Rangstelle.
- c) Maximal können 3 Rangstellen pro Einwertung vergeben werden.
- d) Die Vergabe der Rangstelle erfolgt, unter den Einschränkungen des obenstehenden Absatzes 2.a) in der Reihenfolge des zeitlichen Einganges der Einwertungsunterlagen im KAI-FIN-Center.
- e) Die erfolgte Einwertung wird dem Einreicher so schnell wie möglich, nach Einreichung der vollständigen Unterlagen unter Bekanntgabe der Einwertungsnummer sowie der aktuellen Rangstelle auf elektronischem Wege mitgeteilt.

## 3) Löschung von Einwertungen/Rangstellen

- a) Eine Rangstelle wird gelöscht, wenn eine Wohnung bei dem Kunden platziert wurde. Hierbei wird die vorderste Einwertungsposition gelöscht.
- b) Der Kunde wird ohne Rangstellen im System weitergeführt, wenn keine weiteren Rangstellen zur Verfügung stehen (muss neu eingewertet werden, es kann aber der alte Datensatz hierfür verwendet werden)
- c) Die Einwertung wird ebenfalls gelöscht, wenn der Kunde sein Kaufinteresse nach Ablauf von zwei Jahren nicht neu bestätigt (Vergl. untenstehenden Abschnitt IV. 2.b). Eine Einwertung/Rangstelle kann darüber hinaus durch schriftliche Mitteilung des Einreichers gelöscht werden.

## III. Reservierungsablauf

### 1) Beratungsfrist + Vorab-Webko

- a) Sobald dem Produktmanagement Kapitalanlageimmobilien (KAI) erste Unterlagen zu einem Objekt vorliegen und die Zusammenarbeit mit dem Produktpartner festgelegt wurde, werden erste vorläufige, bisher ungeprüfte Unterlagen dem Vertrieb zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen bestehen mindestens aus einer Kaufpreisliste, Fotos/Visualisierungen, einem Factsheet und einer Musterberechnung einer

Durchschnittswohnung. Zudem erfolgt die sogenannte Vorab-Wekbo. Diese Webko richtet der Produktpartner aus, sodass der Vertrieb einen ersten Eindruck vom Objekt/Produkt erhält. Anschließend beginnt die Beratungsfrist bis zur Freigabe durch den Fachbereich KAI.

## 2) Reservierungsphase

- a) Der Beginn der Reservierungsphase wird schriftlich (Email) durch das Produktmanagement Kapitalanlageimmobilien (KAI) bekanntgegeben. Je nach Objekt und Nachfrage können bereits zum Start der Reservierungsphase weitere Regelungen getroffen oder einzelne der untenstehenden Regeln eingeschränkt oder ganz außer Kraft gesetzt werden. Dies gilt insbesondere für
  - i) die Reservierungsdauer bis zur Meldung des Notartermins;
  - ii) die Begrenzung der Anzahl der Reservierungen für ein und denselben Kunden;
  - iii) die Einschränkung des Eigenwerbes durch die Vermittler.
- b) Der Reservierungsauftrag ist auf dem vorgesehenen Reservierungsformular (maschinell ausgefüllt und vom Kunden unterschrieben) an das KAI-FIN-Center (Über die Einreichung in TPQ) zu richten.
- c) Grundsätzlich können für jeden Kunden maximal 3 Reservierungsanfragen eingereicht werden, wenn dieser 3 Rangstellen besitzt. Für jede Rangstelle ist jedoch eine separate Reservierung einzureichen (siehe aber III. 1.a).
- d) Dem Reservierungsformular sind vollständige und aktuelle Finanzierungsunterlagen gem. Anlage 1 beizufügen (soweit diese noch nicht übersandt wurden).
- e) Ist der Kunde bei Reservierungsbeginn noch nicht eingewertet, **kann es dazu kommen, dass die Reservierungsanfrage nicht berücksichtigt werden kann. Es findet hier kein Vorzug der Einwertung statt, um den Kunden zu einem aktuellen Projekt noch hinterlegen zu können.**
- f) **Alle Angaben des Kunden zu seinen Wohnungswünschen, aber auch zu den Eckdaten oder Alternativwohnungen sind durch unsere Vertriebspartner und Handelsvertreter eigenverantwortlich auch im System TPQ zu hinterlegen. Es findet keine Kontrolle durch den Innendienst statt. Wünsche, die hier nicht hinterlegt sind, können damit auch nicht nachträglich berücksichtigt werden.**

## 3) Platzierung der Reservierungen / Beendigung der Reservierungsphase

- a) Nach Beendigung der Reservierungsphase erfolgen die endgültige Festlegung der Rangfolge sowie die Platzierung der Reservierungsanfragen. Der Zeitraum der Zuteilung wird in der Freigabemail bekannt gegeben, beträgt jedoch nicht länger als 5 Tage.
- b) Das Kontingent wird bei Freigabe durch das Produktmanagement Kapitalanlageimmobilien (KAI) in zwei Kontingente aufgeteilt. In der Regel in einer 50/50 Verteilung:
  - a. 1. Kontingent (i.d.R. 50%): Die Reihenfolge der Platzierung richtet sich nach der Rangfolge auf der Einwertungsliste.
  - b. 2. Kontingent (i.d.R. 50%): Die Reihenfolge der Platzierung richtet sich nach der Rangfolge auf der Einwertungsliste. Das Einwertungsdatum ab dem die

Platzierung startet wird im Vorfeld durch Produktmanagement Kapitalanlageimmobilien (KAI) bekanntgegeben. Eine Zuteilung kann nur an einen Kunden erfolgen, dessen älteste Rangstelle nicht älter als 6 Monate vor Datum der Vorabwebko ist.

- c) Bei der Zuteilung wird immer die älteste Rangstelle genutzt
- d) Die erfolgreich platzierten Reservierungen werden per E-Mail durch TPQ informiert.

#### 4) **Kostenpflichtige verbindliche Reservierung**

- a) Nach erfolgreicher Platzierung/Zuteilung einer Wohnung muss innerhalb von 2 (bis zum Ende des Tages) eine vom Kunden unterschriebene kostenpflichtige verbindliche Reservierung eingereicht werden, in dem der Kunde sein verbindliches Interesse an der zugeteilten Wohnung bekundet. Bei dieser Frist werden nur die Tage Mo-Fr berücksichtigt. Beispiel: Erfolgt die Zuteilung am Freitag so muss die verbindliche Reservierung bis Dienstag vorliegen.
- b) Sollte die kostenpflichtige verbindliche Reservierung vom Kunden nicht rechtzeitig vorliegen, wird die Reservierung aufgelöst und die Wohnung wird über das Rückläufer-Verfahren (siehe III. Punkt 6) vergeben. In diesem Fall greift die Pönale von 250€ für den Vertriebspartner. Hierfür kann der Vertriebspartner seinen Joker verwenden (siehe III. Punkt 9).
- c) Anschließend an die 2 Tage für die verbindliche Bestätigung startet die normale Reservierungsfrist, welche, soweit bei der Reservierungsfreigabe nicht anders bestimmt, 14 Tage beträgt.

#### 5) **Freies Kontingent**

Das Freie Kontingent ist immer dann relevant, wenn eine Wohnung nicht zugeteilt wurde oder zum zweiten Mal nach einer Reservierung wieder frei wird. Das Verfahren läuft wie folgt ab:

- a) Die nicht zugeteilte oder zum zweiten Mal frei gewordene Wohneinheit wird in TPQ durch die Zentrale freigeschaltet.
  - a. Nicht zugeteilte Wohnungen: Produktmanagement Kapitalanlageimmobilien (KAI) informiert per E-Mail, dass am übernächsten Tag die Wohnungen um 10:00 Uhr online gehen
  - b. Zum zweiten Mal frei gewordene Wohnungen: werden ohne Ankündigung durch das Produktmanagement Kapitalanlageimmobilien (KAI) freigegeben.
- b) Einzureichen ist beim Produktmanagement Kapitalanlageimmobilien (KAI) eine vollständig maschinell ausgefüllte Platzhalterreservierung (siehe III. Punkt 8).
- c) Ab Reservierungsbestätigung bis zum stattgefunden Notartermin dürfen im Freien Kontingent 42 Tage liegen.
- d) Nach erfolgreicher Platzierung/Zuteilung einer Wohnung muss **keine** vom Kunden unterschriebene kostenpflichtige verbindliche Reservierung eingereicht werden.

- e) Werden Wohnungen aus dem freien Kontingent zurückgegeben, bleiben diese im freien Kontingent und stehen wieder allen Finanzvertrieben zur Verfügung

## 6) Rückläufer

Rückläufer sind Wohnungen, die bereits einmal reserviert waren, jedoch die Fristen nicht eingehalten, storniert wurden oder die verb. Bestätigung nicht eingereicht wurde.

- a) Die Rückläufer werden prozentual auf die Finanzvertriebe kontingentiert. Hierzu wird eine, mit den Vertrieben abgestimmte, Excel-Verteillogik genutzt.
- b) Der jeweilige Direktor des Finanzvertriebes entscheidet welchen Vertriebspartner die Rückläufer-Wohnung erhält und teilt dies dem Produktmanagement Kapitalanlageimmobilien (KAI) mit.
- c) Der Vertriebspartner reicht anschließend beim Produktmanagement Kapitalanlageimmobilien (KAI) eine vollständig maschinell ausgefüllte Platzhalterreservierung (siehe III. Punkt 8) bei ein.
- d) Ab Reservierungsbestätigung bis zum stattgefunden Notartermin dürfen im 42 Tage liegen.
- e) Nach erfolgreicher Platzierung/Zuteilung einer Wohnung muss **keine** vom Kunden unterschriebene kostenpflichtige verbindliche Reservierung eingereicht werden.
- f) Wenn nach dem Produktmanagement Kapitalanlageimmobilien (KAI) innerhalb von 7 Tagen keine Reservierung des zugeordneten Vertriebes vorliegt, wird die freie Wohnung in das freie Kontingent gegeben.

## 7) Meldung Notartermin

- a) Die Frist für die Meldung des Notartermins nach Einreichung der kostenpflichtigen verbindlichen Reservierung beträgt, soweit bei der Reservierungsfreigabe nicht anders bestimmt, 14 Tage.
- b) Innerhalb dieser Frist ist ein Notartermin zu melden, der nicht weiter als drei Kalenderwochen in der Zukunft liegt.
- c) Wird innerhalb der oben genannten Frist kein Notartermin gemeldet, verfällt die Reservierung und die Stornierungsgebühr aus der kostenpflichtigen, verbindlichen Reservierung greift. Gleiches gilt, wenn der gemeldete Notartermin nicht fristgerecht wahrgenommen wird.
- d) Wohnungen, die wieder frei werden, weil der Notartermin nicht gemäß dem vorstehendem Absatz c) gemeldet ist oder stattgefunden hat greift das Rückläufer-Verfahren (Siehe III. Punk 5.) oder bei der zweiten vergeblichen Reservierung das freie Kontingent (Siehe III. Punk 5.).

## 8) Platzhalterreservierung

Der Vertriebspartner reserviert eine Wohnung vom Rückläufer- oder freien Kontingent mit einer „Platzhalterreservierung“ unter seinem/ihrem Namen

- a) Der Vertriebspartner nennt bei der Platzhalterreservierung keinen konkreten Kunden

- b) Der Kunde wird der Zentrale mit Einreichung der Verbriefung mitgeteilt
- c) Der Kunde **muss** bei der Einreichung der Verbriefung bereits eingewertet sein
- d) Die sollte der Vertriebspartner die Wohnung nicht im vorgegebenen Zeitraum mit einem Kunden beurkunden greift die Pönale von 750€ für den Vertriebspartner. Hierfür kann der Vertriebspartner seinen Joker verwenden (siehe III. Punkt 9).
- e) Für den Kunden muss **keine** vom Kunden unterschriebene kostenpflichtige verbindliche Reservierung eingereicht werden

### 9) Joker für Vertriebspartner

Jeder Vertriebspartner erhält einen 250€ Joker pro Jahr (01.01.). Die Joker können für die 250€ und 750€ Pönale verwendet werden.

- a) Zusätzlich kann jeder Vertriebspartner mit KAI-Lizenz nach 5 erfolgreichen Verkäufen (ausgenommen Tippgeber-Geschäfte) einen weiteren Joker beantragen
  - a. Diese zusätzlichen Joker muss der Vertriebspartner eigenständig (mit Antragsnummern o.Ä.) bei der Immobilienabteilung anfordern
  - b. Die Zentrale prüft und genehmigt den Joker schriftlich
- b) Ein zusätzlicher Joker kann nur für die letzten 5 erfolgreichen Abschlüsse abgerufen werden.
- c) Außerdem darf der letzte (fünfte) erfolgreiche Abschluss nicht älter sein als 1 Monat sein
- d) Alle Joker haben eine Gültigkeit von 12 Monaten und verfallen im Anschluss ohne Ankündigung.
- e) Die Joker werden in der Zentrale protokolliert

## IV. Sonstige Regelungen

### 1) Einwertung für mehrere Rangstellen (nur bei Erreichung der Grenze „Nettoeinkommen“ ohne zusätzliches EK möglich)

Grundsätzlich kann ein und derselbe Kunde entsprechend den nachstehend erläuterten Regelungen für max. 3 Wohnungen eingewertet werden.

- a) Die Voraussetzungen für die Einwertung und Vergabe der Rangstelle gemäß den vorstehenden Regelungen sind erfüllt.
- b) Die mögliche Anzahl der Rangstellen (max. drei) errechnet sich nach dem abgerundeten Quotienten aus dem hundertfachen Monatsnettoeinkommen des Kunden dividiert durch 250.000 EUR

$$\text{Rangstellen} = \left( \frac{\text{Nettoeinkommen p. m} \times 100}{250.000 \text{ EUR}} \right)$$

- c) Durch liquides Vermögen kann die Anzahl der Rangstellen erhöht werden. Dabei wird zunächst das liquide Vermögen um eventuell bestehende Verbindlichkeiten vermindert. Die maximale Anzahl der zusätzlichen Rangstellen errechnet sich dann nach dem abgerundeten Quotienten aus dem (geminderten) liquiden Vermögen dividiert durch 250.000 EUR.

$$\text{zus. Rangstellen} = \left( \frac{\text{Vermögen} - \text{Verbindlichkeiten}}{250.000 \text{ EUR}} \right)$$

- d) Für hauptberufliche Vertriebspartner, Mitarbeiter im Innendienst oder Mitarbeiter der Vertriebsgesellschaften ist die Anzahl der möglichen Rangstellen grundsätzlich auch auf drei beschränkt. Bonitätsunterlagen werden nicht benötigt.

## 2) Erneute Bestätigung von Einwertungen

- a) Grundsätzlich sind Einwertungen jeweils nach Ablauf von 24 Monaten (beginnend mit dem Tag der Einwertung) durch das Einreichen des vom Kunden unterzeichneten Zusatzformulars „Interessenbekundung“ zu bestätigen. In diesem Formular sind Änderungen der Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu dokumentieren.
- b) Nicht innerhalb der oben genannten Frist bestätigte Einwertungen werden aus der Einwertungsliste gelöscht (Vergl. Abschnitt II. 3.c).
- c) Eine Löschung der Einwertung ist nur zulässig, wenn der Einreicher sechs Wochen bzw. nochmals zwei Wochen vor der Löschung durch das KAI-FIN-Center schriftlich (Email) zur Bestätigung der Einwertung aufgefordert wurde.
- d) Ersatzweise kann zur Bestätigung der Einwertung eine aktuelle und vom Kunden unterschriebene Selbstauskunft eingereicht werden oder bei Abgabe einer Vorreservierung wird ebenfalls automatisch die Fristverlängerung der Rangstelle vorgenommen.
- e) Bitte verwenden Sie nur noch das Formular, welches die Datenschutzerklärung enthält, sodass alle Kunden nach und nach hier Regelkonform bei uns in der Datenbank geführt werden können. (gemäß Mail vom Kai-Fin-Center vom 17.06.2024)

## 3) Rechnungstellung

Damit die Rechnungstellung erfolgen kann, muss vorher der Provisionsanforderungsbeleg erstellt werden, beziehungsweise die Verbriefungsbestätigung und Gesprächsnotiz muss vorliegen. Darüber hinaus gelten die im Vertriebsvertrag vereinbarten Regelungen zur Provisionszahlung. Der Kaufpreis muss mindestens durch Darlehensverträge, Eigenkapitalnachweise oder je nach Vereinbarung durch eine Grundschuldbestellung abgedeckt sein.

## Anlage 1

*Bitte beachten Sie, dass bei allen zu unterschreibenden Unterlagen durch den Kunden keine vorgefertigten Schriftzüge, keine vorgefertigten Unterschriften oder anderweitige Signaturen verwendet werden können.*

*Akzeptiert werden:*

- *Physische Unterschriften vom Kunden*
- *Offizielle Verwendung der e-Signatur (gekennzeichnet durch „e-doc-box“)*

Grundsätzlich sind folgende Unterlagen zur Einwertung erforderlich:

- Aktuelle Selbstauskunft (vollständig ausgefüllt und vom Kunden unterschrieben)
- Gehaltsabrechnung Dezember des Vorjahres **und aktuell**
- aktueller Eigenkapitalnachweis (nicht älter als 4 Wochen)
- Aktueller Steuerbescheid bzw. Steuererklärung vom letzten oder vorletzten Kalenderjahr oder eine Erklärung des Kunden, dass bisher noch nie eine Einkommenssteuererklärung abgegeben wurde
- Votum eines Finanzierungsspezialisten

Angestellte Öffentlicher Dienst/Beamte:

- Aktuelle Selbstauskunft (vollständig ausgefüllt und vom Kunden unterschrieben)
- aktuelle Bezüge Mitteilung oder die Lohnsteuerbescheinigung des Vorjahres
- aktueller Eigenkapitalnachweis (nicht älter als 4 Wochen)
- Einkommenssteuerbescheid vom letzten oder vorletzten Kalenderjahr oder eine Erklärung des Kunden, dass bisher noch nie eine Einkommenssteuererklärung abgegeben wurde
- Votum eines Finanzierungsspezialisten

Selbstständige:

- Aktuelle Selbstauskunft (vollständig ausgefüllt und vom Kunden unterschrieben)
- aktueller Eigenkapitalnachweis (nicht älter als 4 Wochen)
- die letzten 2 Bilanzen, bzw. Einnahmenüberschussrechnungen
- aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)/Bilanz. Sollte die Bilanz bzw. des Einnahmenüberschusses noch nicht vorliegen, ist eine BWA inkl. SuSa erforderlich
- Einkommenssteuerbescheid vom letzten oder vorletzten Kalenderjahr
- Votum eines Finanzierungsspezialisten
- Für Selbstständige gelten 65% des Jahresgewinns als Basis für die Ermittlung des Nettogewinns (Niederstwertprinzip aus den 3 letzten Jahresabschlüssen)

**Barzahler:**

- Aktuelle Selbstauskunft (vollständig ausgefüllt und vom Kunden unterschrieben)
- aktuelle Eigenkapitalnachweise (nicht älter als 4 Wochen)
- Grenzen für Barzahler:

1. Rangstelle: 250.000 €
2. Rangstelle: 500.000 €
3. Rangstelle: 750.000 €

**Vertriebspartner und Innendienst-Angestellte (selbstständig – nicht angestellt):**

- Einwilligungserklärung zur Datenverarbeitung

**ACHTUNG:** Nach Geschäftsanweisung von tecis, müssen Vertriebspartner hier vollständige Unterlagen einreichen und die verkürzte Einwertung greift hier nicht.

**Bestätigungen von Hausbankfinanzierungen entfällt.**

**Besonderheiten:**

Lässt sich nur eine Partei eines steuerlich zusammen veranlagtem Paar einwerten, so werden alle eingereichten Dokumente mit Nennung des Partners, welcher sich nicht einwerten lässt, bei Einwertung gelöscht.

Es muss uns eine Datenschutzrechtliche Genehmigung zur Speicherung der Daten vorliegen, um hier die Daten / Unterlagen im System speichern zu dürfen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.