

# Eigenkapital bilden mit Exklusiv-Garagen

Freiflächen rund um Wohnblocks oder Hochhäuser machen teure Tiefgaragen oder Parkdecks entbehrlich. Hier kommt der Fertiggaragenhersteller [www.Exklusiv-Garagen.de](http://www.Exklusiv-Garagen.de) ins Spiel. Doch wie wird schnell Eigenkapital gebildet? Der folgende legale Trick entspringt der Scharfsicht von erfahrenen Insidern aus der Immobilienbranche.

## Garagen und Bauträger

Es geht um den Fachbegriff „überproportionale Rückführung“. Bei einer gewerblichen Finanzierung erhält ein Bauträger erst Geld, wenn die gesamten Schulden getilgt sind. Hintergrund ist die häufige Praxis von Banken, erzielte Kaufpreise zur Tilgung zu verwenden, statt die anteiligen Gewinne an den Bauträger auszuzahlen, was seine Liquidität schmälert. Der Trick besteht darin, die Garagen aus den Darlehensverträgen auszuklammern, um sie als Paket verkaufen zu können. Das korreliert auch mit dem Umstand, dass Wohnraumvermieter und Garagenvermieter zweierlei Gesellschaften sind, damit keine Garage mietrechtlich an eine Wohnung gekoppelt ist. Analoges gilt auch für Wohneigentum und Garageneigentum. Viele Bauträger wissen das gar nicht. Die VOB-Haftung beginnt erst, wenn alle Garagen verkauft sind. Die fünf Jahre Haftung für Mängel an Neubauten sind für den Bauträger viel schneller vorbei. Der Aufkäufer aller Garagen ist eine UG oder eine GmbH, falls vorhanden. Der Bauträger freut sich über das schnelle Geld und der Garagenverkäufer über die Marge für Garagen, die er stressfrei verkaufen oder vermieten kann. Gewerblicher Handel und private Vermögensverwaltung sind klar getrennt. Das Gesamtportfolio wird nicht gewerblich infiziert, die Gewerbesteuer fällt geringer aus und die Steuerfreiheit geht nach zehn Jahren nicht verloren. [1]



Klug finanzieren mit Exklusiv-Garagen

Die VOB-Haftung beginnt erst, wenn alle Garagen verkauft sind. Die fünf Jahre Haftung für Mängel an Neubauten sind für den Bauträger viel schneller vorbei. Der Aufkäufer aller Garagen ist eine UG oder eine GmbH, falls vorhanden. Der Bauträger freut sich über das schnelle Geld und der Garagenverkäufer über die Marge für Garagen, die er stressfrei verkaufen oder vermieten kann. Gewerblicher Handel und private Vermögensverwaltung sind klar getrennt. Das Gesamtportfolio wird nicht gewerblich infiziert, die Gewerbesteuer fällt geringer aus und die Steuerfreiheit geht nach zehn Jahren nicht verloren. [1]

## Marktgerechter Garagenbau

„Der als Volkswagen im Wortsinne geplante KdF-Wagen - nach damaliger Schreibung auch: KdF.-Wagen - war eines der wichtigsten Projekte der NS-Organisation „Kraft durch Freude“ (KdF). Das Automobil sollte mit 990 Reichsmark (entspricht inflationsbereinigt in heutiger Währung 4.070 €) für jedermann erschwinglich sein.“ [2] Ebenfalls sozialistischem Denken verpflichtet ist die in vielen Gegenden immer noch gültige „Verordnung über Garagen und Einstellräume (Reichsgaragenordnung - RGaO -) vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I S. 219)“ [3] Sie wurde völlig am Markt vorbei durchgesetzt und verursacht bis heute unsinnige Kosten, indem pro Wohnung ein Stellplatz verlangt wird. Marktforschung im Ortsteil und Befragung der gegenwärtigen und künftigen Anwohner hingegen erlaubt einen bedarfsgerechten Garagenbau in Bezug auf die Größe und Anzahl der Garagen. Staatliche Einmischung aufgrund der lebensfremden Ideologien von politischen Parteien sind lästige Störfaktoren im Städtebau. Erwachsene kommen sehr gut ohne solche Kindereien aus.

Mit Exklusiv-Garagen aus Bad Salzuflen für die Stahlfertiggaragen mit der Garagenausrüstung der Hörmann-Gruppe steht Immobilienverkäufern und Garagenvermietern ein leistungsstarker Partner zur Seite. Fertiggaragen auf dem Stand der Technik und auf der Höhe der Zeit sind das Fundament für gute Margen und eine attraktive Rendite. Kontakt für einen Ortstermin ist möglich über das Kontaktformular auf [www.Exklusiv-Garagen.de](http://www.Exklusiv-Garagen.de) oder die Servicenummer 0800 785 3785.

### Quellen:

- [1] [www.kurzlink.de/Eigenkapital](http://www.kurzlink.de/Eigenkapital)
  - [2] <https://de.wikipedia.org/wiki/KdF-Wagen>
  - [3] [www.stadtgrenze.de/s/p3r/rgao/rgao.htm](http://www.stadtgrenze.de/s/p3r/rgao/rgao.htm)
- [www.kurzlink.de/Exklusiv-Garagen](http://www.kurzlink.de/Exklusiv-Garagen)

### Unternehmensinformation

Die Qualität des Originals bedeutet seit 2004: Exklusiv-Garagen sind Fertiggaragen für's Leben. 110 Mitarbeiter produzieren hochwertige Fertigteilaragen in unterschiedlichen Größen und Varianten. Bis 2014 wurden 22.000 zufriedene Garagenkunden gezählt. Gemeinsam mit dem Partner Hörmann KG arbeitet Exklusiv-Garagen eigenverantwortlich an der Entwicklung für die unter anderem eingesetzten Hörmann Schwingtore und Sectionaltore, Garagentorantriebe und Garagennebenbüten. Diese lebenslange Allianz ermöglicht ein innovatives Arbeiten und die gemeinschaftliche Entwicklung neuartiger Garagen. Die Ideen orientieren sich an den Wünschen und Vorstellungen der Kunden. Bei Exklusiv-Garagen bleiben daher keine Kundenwünsche offen. Zu den Grundsätzen zählen konsequentes Qualitätsmanagement, Teamgeist, Kundenorientierung und modernste servergestützte Informationstechnologie. Kundenfreundlichkeit, Innovation und das Eingehen auf Kundenvorstellungen machen Exklusiv-Garagen zum Ansprechpartner bei der Planung und dem Kauf von Wunschgaragen. Das Unternehmen agiert bundesweit und stellt gerne vor Ort einen kompetenten Fachberater zur Verfügung.

### Unternehmenskontakt

**exklusivgaragen**

Exklusiv-Garagen GmbH & Co. KG  
Werner Diestelkamp  
Schloßstr. 4  
32108 Bad Salzuflen  
Deutschland  
Fon 0800 785 3785  
Fax 05222 368 0113  
Info at Exklusiv-Garagen.de  
[www.exklusiv-garagen.de](http://www.exklusiv-garagen.de)

### Pressekontakt

**publicEffect.com**

Hans Kolpak  
Kloschwitzer Allee 6  
08538 Weischlitz  
Deutschland  
Telefon: 03741 423 7123  
Hans.Kolpak at Fertiggaragen.be  
[www.fertigaragen.be](http://www.fertigaragen.be)