



**Anleitung:
Optimierung der
Anschlussfinanzierung
mit einem Forward-Darlehen**



Ihr Mandant Franz Forward-Darlehen hat Ende 2001 ein Darlehen von € 200.000 zu 5,8% Zinsen auf 10 Jahre fest abgeschlossen. Ende 2011 steht die bis dahin bestehende Restvaluta zur Verlängerung an. Sie wollen Ihren Mandanten dabei unterstützen, jetzt schon die Weichen für eine optimale Anschlussfinanzierung zu stellen.

Geben Sie die Ausgangslage Ihres Mandanten ein:



A Die Mandanten-Stammdaten

- a) Sie öffnen PriMa plan, gehen auf „Neu“ und geben in den Mandantenstammdaten die Planungsdaten, den Mandant, ggfs. den Ehepartner und die Kinder ein.
Wählen Sie dabei die Planungsart „Teilplanung“ aus.
- b) Auf der Karte „**Zeiträume**“ tragen Sie die Jahre des Erwerbslebens und der Rentenphase ein. Wenn Ihnen kein Renteneintrittsdatum bekannt ist, dann nehmen Sie das 67. Lebensjahr des Mandanten.
- c) Auf der Karte „**ESt-Berechnung**“ geben Sie als Grundeinkommen das zu versteuernde Einkommen (Vorjahr) Ihres Mandanten ein. Im Musterfall beträgt das zvE € 100.000, nach dem Renteneintritt ab dem Jahr 2030 nur noch € 30.000.

B Das aktuelle Darlehen und der Darlehenszweck

(hier: eine vermietete Eigentumswohnung)

Die Erfassung des Darlehen erfolgt beim jeweiligen Vermögenswert. Damit Sie das Darlehen an der richtigen Stelle erfassen, müssen Sie den Kreditzweck kennen. Herr Franz Forward-Darlehen hat sein Darlehen für den Erwerb einer Eigentumswohnung aufgenommen.



Also gehen Sie in den Bereich VuV mit diesem Icon:

Gehen Sie auf

Neu



Geben Sie jetzt die Grunddaten der finanzierten Immobilie ein:

Objektdaten		Fonds Beteiligung	
Objektbezeichnung	<input type="text" value="Eigentumswohnung"/>	<input type="checkbox"/> Vereinfachte Datenerfassungen bei Beteiligungen	
Straße / Hausnummer	<input type="text" value="Glockenstr. 5"/>	fiktives Immobilienkonto	
Postleitzahl / Ort	<input type="text" value="12345 Musterstadt"/>	Stand bei	<input type="text" value="0"/>
Anschaffungsdatum	<input type="text" value="01.01.2002"/>	Planungsbeginn	<input type="text" value="0"/>
Herstellungsdatum	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> indiv. Zinssätze verwenden	<input type="text" value="0"/>
vermietet ab	<input type="text" value="01.01.2002"/>	Sollzinssatz	<input type="text" value="0.00 %"/>
unentgeltlicher Zugang	<input type="checkbox"/>	Habenzinssatz	<input type="text" value="0.00 %"/>
Wohn- und Nutzfläche	<input type="text" value="100"/> m ²	Objekt-Wertermittlung	
Zuordnung Mandant	<input type="text" value="100.00 %"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Sachwertverfahren	
Ehepartner	<input type="text" value="0.00 %"/>	Wert, wenn abw. von AK/HK	
Liebhaberei	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="0"/>	
stl. Ansetzbarkeit der Werbungskosten zu	<input type="text" value="100.00 %"/>	jährl. Veränderung <input type="text" value="1.00 %"/>	
geplante Veräußerung		<input type="checkbox"/> Ertragswertverfahren	
Veräußerungsdatum	<input type="text"/>	Rohmietenvervielfältiger <input type="text" value="0.00"/>	
Steuerpflicht §23 EStG	<input type="checkbox"/>		
Verkaufserlös Gesamtobjekt	<input type="text" value="0"/>		
gewerblicher Grundstückshandel	<input type="checkbox"/>		

Auf der Karte „Finanzierung“ gehen Sie auf „Neu“ und geben das aktuelle Darlehen ein:

Darlehensdaten 'VuV'			
Grunddaten		Sonder tilgungen / Nachkultierungen (-)	
Gläubiger / Kreditinst.	<input type="text" value="KSK Eurostadt"/>	Datum	<input type="text" value="0"/>
Kontonummer	<input type="text" value="4000-02"/>	Betrag	<input type="text" value="0"/>
Art des Darlehens	<input type="text" value="Annuitätendarlehen"/>	<input type="button" value="weitere Sondertilg. / Nachkult."/>	
Aufteilung wirtschaftl. Zuordnung	Mandant <input type="text" value="100.00 %"/>		
Ehepartner	<input type="text" value="0.00 %"/>		
Schuldner rechtliche Zuordnung	Mandant <input type="text" value="100.00 %"/>		
Ehepartner	<input type="text" value="0.00 %"/>		
Beträge		zukünftige Nominalzinssätze	
Nominalbetrag	<input type="text" value="200.000"/>	automatische Fortführung der Tilgungsreihe <input checked="" type="checkbox"/>	
Disagio	<input type="text" value="0"/>	ab Datum <input type="text" value="01.01.2012"/>	
Annuität	<input type="text" value="1.133"/>	Zinssatz <input type="text" value="5.00"/>	
Valuta b. Planungsbeginn	<input type="text" value="180.000"/>	<input type="text" value="0.00"/>	
Zahlungsweise	<input type="text" value="monatlich"/>	<input type="button" value="weitere Nominalzinssätze"/>	
Zins- und Tilgungssatz		Besicherung / Zusatzinfo	
Tilgungssatz (jährl.)	<input type="text" value="1.00 %"/>	<input type="text"/>	
Tilgungsbetrag	<input type="text" value="0"/>	<input type="text"/>	
Nominalzinssatz	<input type="text" value="5.00 %"/>	<input type="button" value="Besicherungsverknüpfung"/>	
Zahlungsweise	<input type="text" value="jährlich"/>		
Termine			
Auszahlungsdatum	<input type="text" value="01.01.2002"/>		
Unentgeltlicher Zugang	<input type="checkbox"/>		
Tilgungsbeginn	<input type="text" value="01.01.2002"/>		
Zinsfestschreibung bis	<input type="text" value="31.12.2011"/>		
Fälligkeitsdatum	<input type="text"/>		
<input type="button" value="Löschen"/> <input type="button" value="Auswerten"/> <input type="button" value="OK"/> <input type="button" value="Abbrechen"/>			

„Art des Darlehens“ :

Das Feld „Art des Darlehens“ (Pull-down-Menü) beeinflusst die im Hintergrund ablaufenden Berechnungsroutinen. Sie haben die Wahl zwischen:

- „Bauspardarlehen“ (Berechnung wie Annuitätendarlehen),
- „Annuitätendarlehen“,
- „Tilgungsdarlehen“ sowie



- „endfälliges Darlehen“ und „endfälliges Darlehen LV“

Im Musterfall „Forward-Darlehen“ wird ein **Annuitätendarlehen** optimiert.

zukünftige Nominalzinssätze:

Die Berechnung der Annuität nach dem Ende des Zinsfestschreibungszeitraums erfolgt anhand des von Ihnen eingegebenen Anschlusszinssatzes und der Option „automatische Fortführung der Tilgungsreihe“. Im Musterfall haben wir im Status Quo einen Zinssatz von 5,0 % ab dem Jahr 2012 prognostiziert.

Option „automatische Fortführung der Tilgungsreihe“:

Durch die bei Neuanlage standardmäßig aktivierte Option „automatische Fortführung der Tilgungsreihe“ wird die neue Annuität nach Ende des Zinsfestschreibungszeitraums als Fortschreibung der ursprünglichen Tilgungsreihe berechnet.

Wenn Sie diese Option deaktivieren und nach dem Ende des Zinsfestschreibungszeitraums keine veränderte Annuität eingeben, rechnet das Programm automatisch mit der alten Annuität weiter. Das führt bei Erhöhung des Zinssatzes zu einer Verlängerung der Darlehenslaufzeit. Durch die Option „Fortführung der Tilgungsreihe“ bleibt die Laufzeit des Darlehens konstant, so wie sie bei Abschluss des Darlehens vereinbart wurde.

Nun haben Sie das Darlehen eingegeben. Indem Sie sich das Darlehen gleich nach der Eingabe anzeigen lassen, kontrollieren Sie Ihre Eingaben und prüfen sie auf Schlüssigkeit. Der Aufruf der Einzelauswertung erfolgt direkt aus der Erfassungsmaske heraus über den

Button .

Bei Neuanlage eines Darlehens wird die Anzeigemöglichkeit aktiv, sobald Sie die Berechnung des Darlehens durch „OK“ auslösen und Sie das Darlehen dann nochmals aufrufen. Bei bereits angelegten Darlehen werden Datenveränderungen beim Aufruf „Anzeigen“ direkt umgesetzt.

Damit ist die vermietete Immobilie als Darlehenszweck eingegeben und Sie haben den Status Quo des Darlehens abgebildet.



C Die Erstellung eines Szenarios

Nun erstellen Sie ein Szenario, indem Sie den Status Quo kopieren:



Kopie eines Szenarios

Bezeichnung des neuen Szenarios:

Planungstyp des neuen Szenarios:


Nach dem Kopiervorgang in das neue Szenario wechseln.

Übernahmeumfang aus dem Quellszenario

- neues Szenario anlegen und relevante Daten der aktuellen Planung übernehmen
- neues Szenario anlegen und nur die Mandantenstammdaten übernehmen
- neues Szenario anlegen und nur die Planungsgrunddaten übernehmen

Geben Sie dem Szenario eine sinnvolle Bezeichnung und drücken Sie auf „Kopieren“.



Im neuen Szenario gehen Sie in der Immobilie  auf das richtige Objekt, markieren es und gehen auf „Bearbeiten“. PriMa plan zeigt Ihnen die Grunddaten des Objektes. Sie gehen auf die Karte „Finanzierung“, „Bearbeiten“, und geben im Feld zukünftige Nominalzinssätze **die Kondition des Forward-Darlehens** ein. Die Höhe der Annuität soll beibehalten werden, nicht der Tilgungssatz, also entfernen Sie bitte den Haken im Feld „automatische Fortführung der Tilgungsreihe“.



Grunddaten

Gläubiger / Kreditinst.
Kontonummer
Art des Darlehens
Aufteilung Mandant % Schuldner Mandant %
wirtschaftl. Ehepartner % rechtliche Ehepartner %
Zuordnung

Beträge

Nominalbetrag Valuta b.
Planungsbeginn
Disagio
Annuität Zahlungsweise

zukünftige Nominalzinssätze

automatische Fortführung der Tilgungsreihe
ab Datum Zinssatz

Zins- und Tilgungssatz

Tilgungssatz (jährl.) % Nominalzinssatz %
Tilgungsbetrag Zahlungsweise

Termine

Auszahlungsdatum Tilgungsbeginn
Unentgeltlicher Zugang Zinsfestschreibung bis
Fälligkeitsdatum

Besicherung / Zusatzinfo



Verlassen Sie jetzt den Eingabe-Bereich, gehen in Ihr Szenario 0 „Status Quo“ und gehen dort auf „Auswertungen anzeigen“.

Dort wählen Sie mit den Feldern oben rechts eine synoptische Auswertung an:

Auswahl des Grafiktyps

mit Liniengrafiken
 mit Balkengrafiken

synoptische Auswertung


Vergleichsplanung

 Auswertung mit Grafiken ausgeben

Nun werden die Darlehen tabellarisch und grafisch im Hinblick auf die Entwicklung des Netto-Vermögens, der freien Liquidität und der Steuerbelastung verglichen.

Möchten Sie für Ihren Mandanten danach ein weiteres Szenario erstellen, dann gehen Sie



einfach mit  in das Szenario, das Sie kopieren möchten und wiederholen Sie von dort aus Schritt C. Ihre Änderungen geben Sie in das neue Szenario ein.