

**Bericht über den
Finanzierungsvergleich für Ihre
vermietete Eigentumswohnung**

**für
Herrn Viktor Finanzierungsvergleich
und
Frau Viktoria Finanzierungsvergleich**

erstellt durch

**Martin Mustermann
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer
Scharrenbroicher Str. 4
51503 Rösrath**



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Prämissen	2
2	Vergleich	3
3	Fazit	6
4	Bescheinigung	7

1. Auftrag und Prämissen

Sehr geehrte Frau Viktoria Finanzierungsvergleich,
sehr geehrter Herr Viktor Finanzierungsvergleich,

Sie haben uns beauftragt, Ihnen transparent darzustellen, wie sich eine Änderung der Finanzierung Ihrer vermieteten Eigentumswohnung auswirken könnte.

Zu diesem Zweck haben wir die bestehende Finanzierung aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der mit Ihnen besprochenen Prämissen über 40 Jahre hochgerechnet.

Auf Basis der gleichen Prämissen haben wir dann in einem Alternativszenario die Lebensversicherung vorzeitig aufgelöst und das freiwerdende Geld in die Tilgung der Darlehen gesteckt. Dabei wurden die vorhandenen Zinsbindungsfristen beachtet, so dass durch die Umfinanzierung keine Vorfälligkeitsentschädigungen entstehen.

Die Berechnungen wurden auf Basis der Daten erstellt, die Sie uns mitgeteilt haben sowie aufgrund von Werten, die uns von Dritten (z.B. Banken oder Versicherungen) übermittelt wurden. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Ergebnisse haben wir in diesem Bericht zusammengefasst.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Notwendigkeit der Festlegung von Prämissen für die Entwicklung von Werten die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie ist aber zumindest ein struktureller Wegweiser.

Ziel der Planungsrechnung ist deshalb nicht die Erreichung der prognostizierten Werte im Einzelnen, sondern die gedankliche Vorwegnahme und Bewertung der zukünftigen Situation als Grundlage für heute zu treffende Entscheidungen.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Prämissen

- 1) vorzeitige Auflösung der Kapital-LV zum 31.03.2009 mit einem Rückkaufwert von € 70.311
- 2) Ablösung des Darlehens KSK Sorgenfrei 400-02 am 31.03.2009 in Höhe von € 61.355
- 3) Der Restbetrag von € 9.000 wird bis zum Ende der Zinsfestschreibung des anderen Darlehens auf ein Festgeld mit 3 % Zinsen geparkt.
- 4) Bis zum Ende der Zinsfestschreibung 31.03.2014 wird der ersparte Lebensversicherungsbeitrag ebenfalls auf das Festgeld eingezahlt. Das sind pro Jahr € 3.200.
- 5) Das endfällige Darlehen KSK Sorgenfrei 4000-01 in Höhe von € 76.694 wird zum 31.03.2014 (Ende der Zinsfestschreibung) vollständig beendet.
- 6) Das angesparte Festgeld wird in voller Höhe von € 27.129 zur Tilgung der Restschuld genutzt.
- 7) Die verbleibende Restschuld von ca. € 50.000 wird ab dem 01.04.2014 mit 8 % Zinsen und einer anfänglichen Tilgung von 6 % finanziert, so dass auch die neue Finanzierung im Jahr 2024 endet.
- 8) Für alle Überschüsse und Unterdeckungen, die durch die Immobilie verursacht werden, wurde ein Alternativzinssatz von 3 % unterstellt.

2. Vergleich

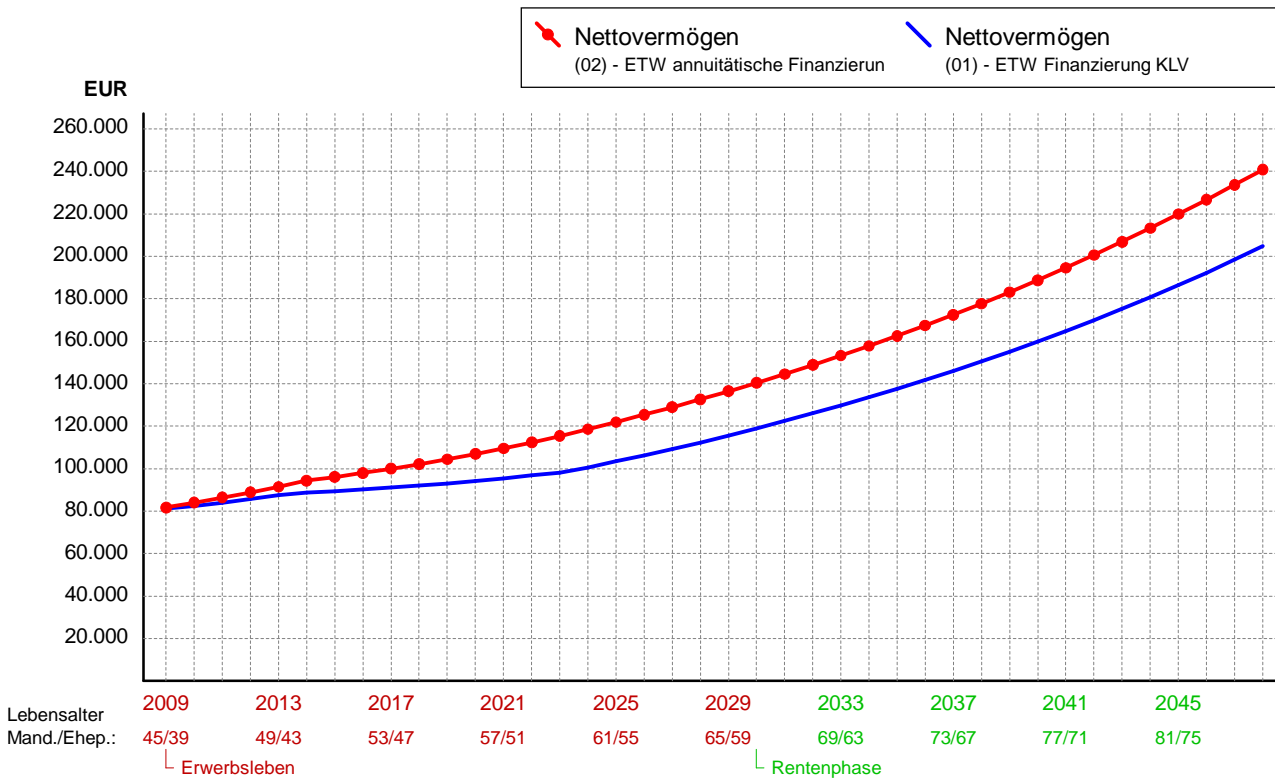
Den Vergleich zwischen der aktuellen Finanzierungssituation über Kapital-Lebensversicherung und der Alternativfinanzierung über Annuitätendarlehen haben wir für Sie auf drei Ebenen durchgeführt:

- a) Vermögen
- b) Liquidität und
- c) Steuerbelastung.

Nettovermögensvergleich

	2009	2013	2018	2029	2048
ETW Finanzierung KLV	81.203	87.538	92.012	115.641	204.755
ETW annuitätische Finanzierung	81.784	91.439	102.150	136.501	240.842
Vorteil der annuitätischen Finanzierung	581	3.901	10.138	20.860	36.087

Vergleich Nettovermögen



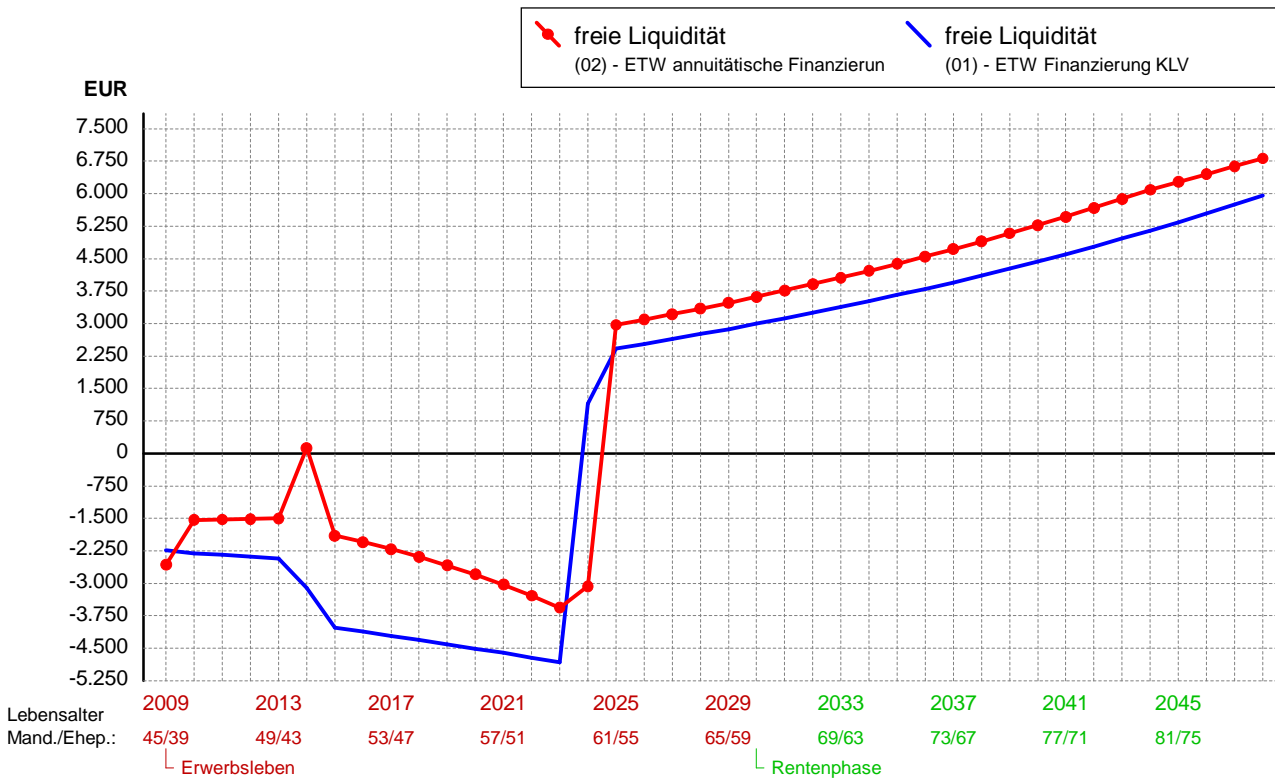
Wie Sie der Tabelle und der Grafik entnehmen können, entwickelt sich Ihr Nettovermögen im Falle einer annuitätischen Finanzierung prognosegemäß besser. Zum Zeitpunkt des geplanten Renteneintritts beträgt die Verbesserung ca. € 20.000.

Bei beiden Konstellationen ist die Immobilie bei Renteneintritt komplett entschuldet. Die Ursache der Differenz liegt in den ersparten Aufwendungen während der Laufzeit der Finanzierung. Dies wird auf der folgenden Seite bei der Betrachtung der Liquidität deutlich.

Vergleich der Liquidität

	2009	2013	2018	2029	2048
ETW Finanzierung KLV	-2.242	-2.426	-4.307	2.872	5.957
ETW annuitätische Finanzierung	-2.570	-1.501	-2.388	3.480	6.816
Vorteil der annuitätischen Finanzierung	-328	925	1.919	608	859

Liquiditätsbedarf während der Finanzierung



Die Darstellung der freien Liquidität macht den Unterschied zwischen beiden Finanzierungsformen deutlich.

Die Umstellung auf eine annuitätische Finanzierung ist im aktuellen Jahr 2009 fast kostenneutral.

In allen Folgejahren sinkt die liquide Belastung nach Steuern aber um bis zu € 2.000 pro Jahr. Nur im Jahr 2024 (Beendigung der Finanzierung) entsteht bei der Finanzierung über Lebensversicherung ein einmaliger Liquiditätsvorteil.

Die Summe der Vorteile während der Finanzierungsphase führen dann ab dem Jahr 2025 dazu, dass bei einer angenommenen Verzinsung von 3 % zusätzliche Zinseinkünfte in Höhe von € 600 pro Jahr bis hin zu € 900 pro Jahr entstehen.

Steuerersparnisvergleich

	2009	2013	2018	2029	2048
ETW Finanzierung KLV	-3.690	-3.612	-3.530	2.275	2.834
ETW annuitätische Finanzierung	-1.585	-811	747	2.275	3.031
Nachteil der annuitätischen Finanzierung	2.105	2.801	4.277	0	197

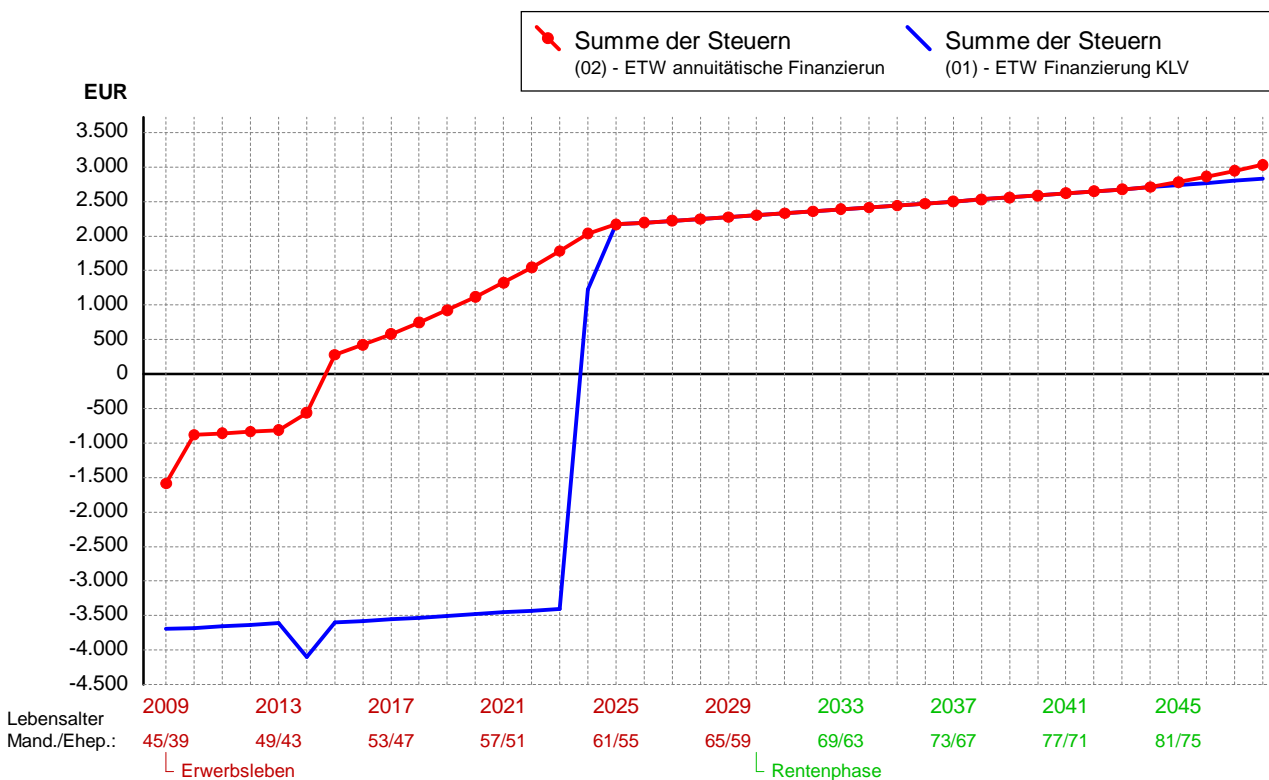
Bei der Berechnung der Steuerersparnis sind wir von einem Grenzsteuersatz von 42 % zuzüglich Solidaritätszuschlag ausgegangen.

Ein negativer Wert steht in dieser Tabelle für eine Steuerersparnis, ein positiver Wert für eine Steuerzahlung.

Wie Sie erkennen können, ist die Finanzierung über Lebensversicherung steuerlich deutlich günstiger. Dies liegt im wesentlichen daran, dass durch die endfällige Finanzierung wesentlich mehr - steuerlich abziehbare - Zinsen zu zahlen sind.

Mit Blick auf die Liquiditätsentwicklung zeigt sich aber, dass dieser Effekt durch die Zinsdifferenz zwischen Darlehenszins und Verzinsung der Lebensversicherung überkompensiert wird.

Steuerersparnisvergleich



3. Fazit

Unter den dargelegten Prämissen ist die Umstellung auf eine annuitätische Finanzierung deutlich besser als die Beibehaltung der Finanzierung über Lebensversicherung.

Auch wenn sich durch die Umstellung die steuerlich abzugsfähigen Zinsen verringern, sind die Zinsvorteile so hoch, dass eine deutlich Liquiditätsentlastung entsteht.

Die Summe dieser Effekte summiert sich bis zum Renteneintritt auf einen Gesamtbetrag von ca. €20.000.

Fazit:

Die steuerlich günstigere Lösung ist in diesem Fall wirtschaftlich nachteilig.
Eine Umstellung der Finanzierung wird empfohlen.

Zwei Aspekte wurden bei unseren Berechnungen nicht berücksichtigt:

1) Höhe der Ablaufleistung der Lebensversicherung

Die Höhe der zugrundegelegten Ablaufleistung der Lebensversicherung ist nicht garantiert. Nach unseren Erfahrungen und der derzeitigen wirtschaftlichen Situation kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartende Ablaufleistung im Jahr 2024 eher niedriger ausfallen wird als es aus heutiger Sicht von der Lebensversicherung prognostiziert wird.

Dieser Effekt würde den Vorteil der annuitätischen Finanzierung noch verstärken.

2) Absicherung im Todesfall

Im Rahmen der Finanzierung mit Lebensversicherung besteht auch eine Absicherung des Todesfallrisikos für Axel Altersvorsorge.

Dieses Risiko müsste bei einer Umstellung auf annuitätische Finanzierung über eine zusätzliche Risikolebensversicherung abgesichert werden.

Die Höhe der dafür zu zahlenden Versicherungsprämie verringert den Vorteil.

Nach unseren Recherchen würde sich der Beitrag für eine solche Risiko-LV auf etwa € 200 pro Jahr und damit über die Laufzeit der Versicherung auf insgesamt etwa €3.000 belaufen.

4. Bescheinigung

Die Erstellung dieser Planungsrechnung erfolgte aufgrund Ihrer Angaben und auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie der vereinbarten Prämissen nach bestem Wissen und Gewissen.

Die Angaben und Unterlagen wurden von uns weder auf Richtigkeit noch auf Vollständigkeit hin überprüft. Da es in der Praxis nicht immer möglich ist, alle benötigten Angaben exakt zu erhalten, haben wir gegebenenfalls auf Näherungswerte bzw. Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Die angestellten Berechnungen beruhen auch auf der Annahme zukünftiger Ereignisse, deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Die hieraus abgeleiteten Ergebnisse können daher von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Die Analyse wurde mit größter Sorgfalt angefertigt. Unsere Haftung für deren Inhalt, insbesondere für die Vollständigkeit sowie die Richtigkeit der darin enthaltenen Berechnungen, beschränkt sich auf grobes Verschulden.

Ergänzend gelten unsere allgemeinen Auftragsbedingungen, die Sie in der Anlage finden.

Rösrath, den 20.12.2010

StB Mustermann