PriMa plan

Erfassung und Auswertung eines Finanzierungsvergleichs

Tilgung über Kapital-LV versus annuitätische Finanzierung

1. Fallbeschreibung

Bei der Kontrolle der Einkommensteuererklärung für die Eheleute Finanzierungsvergleich (Eheleute F.) stellen sie fest, dass die **vermietete Eigentumswohnung endfällig mit Tilgung über Kapitallebensversicherung** finanziert ist. Aufgrund Ihrer Marktkenntnis wissen Sie, dass die zu erwartende Verzinsung der Kapitallebensversicherung wahrscheinlich niedriger sein wird als die Fremdfinanzierungszinsen.

Im folgenden Gespräch mit den Eheleuten F. bieten Sie eine **Alternativberechnung** über die Umstellung auf eine annuitätische Finanzierung an.
Aus der Anlage V entnehmen Sie, dass die Schuldzinsen 2008 ca. € 8.250 p.a. betragen. Auf Basis der Restlaufzeit der Finanzierung bis 2024 überschlagen Sie die Gesamtzinsen:
16 Jahre (Restlaufzeit 2009 bis 2024)
x <u>€ 8.250 Zinsen p.a.</u>
= <u>Gesamtzinskosten von € 132.000</u>

Sie vereinbaren ein Honorar in Höhe von € 300 für den Finanzierungsvergleich. Folglich müsste die Umstellung der Finanzierung den Eheleuten F. einen Vorteil von

- € 20 pro Jahr oder
- eine Zinssatzverbesserung von 0,02 Prozentpunkten bringen.

2. Erfassung des Finanzierungsvergleichs

1. Grunddaten des Mandanten

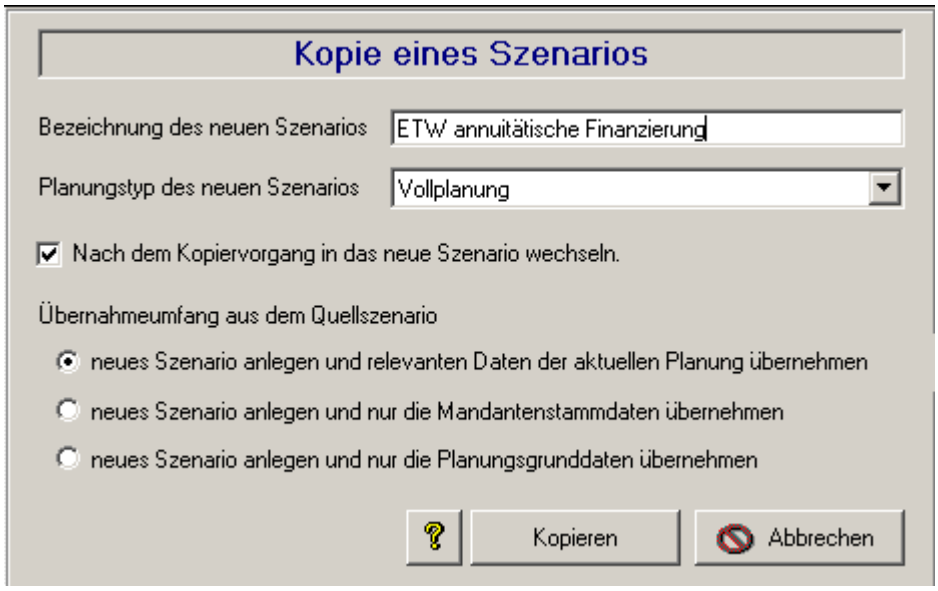
a) Legen Sie den Mandanten neu an. (Adresse, Geburtsdatum)
b) Geben Sie dem Mandanten auf der Karte „ESt-Berechnung“ ein Einkommensniveau (hier: € 150.000), damit die Nachsteuer-Berechnung möglich ist.
c) Neutralisieren Sie den liquiden Abfluss der daraus folgenden Steuerzahlung:
42 % plus SolZ = 44,31 % x € 150.000 = € 66.465
Erfassen Sie diesen Wert auf der Karte „Weitere Einnahmen“ als steuerfrei.

2. Erfassung der Immobilie

Erfassen Sie die Eckdaten der Immobilie anhand der Anlage V, des Darlehensvertrags (hier: 2 Verträge) und des Versicherungsscheins der Kapital-Lebensversicherung.

3. **Erstellung des Szenarios:**

Erstellen Sie ein neues Szenario auf der Basis „ETW Finanzierung KLV“ mit der Option „neues Szenario anlegen und relevante Daten ... übernehmen“
Name des Szenarios: ETW annuitätische Finanzierung“

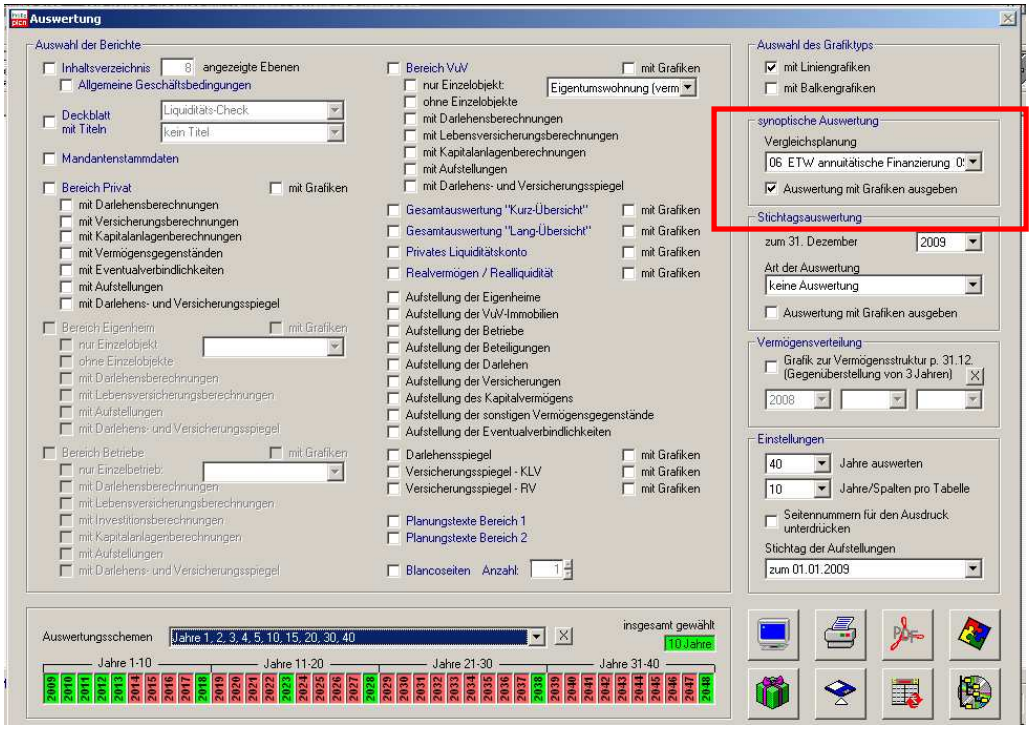


Grafik 1.: Funktion Szenarioerstellung

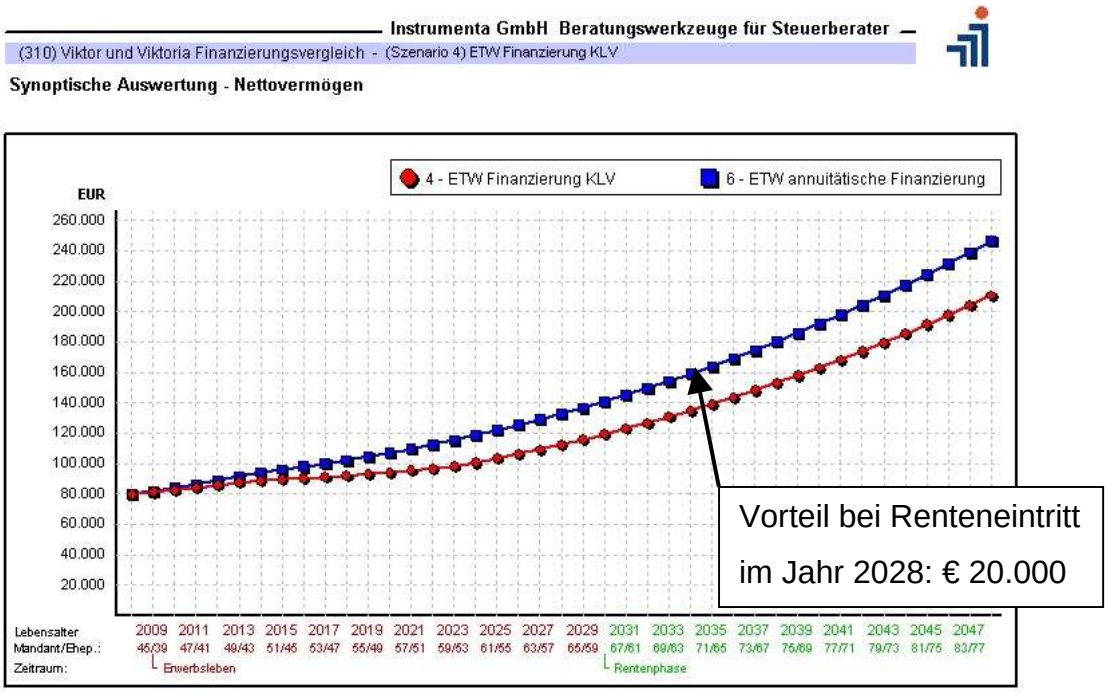
4. **Änderung der Finanzierung im Vergleichsszenario:**
   Bei der fiktiven Umstellung der Finanzierung achten Sie darauf, dass keine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt und die Laufzeit der Finanzierung unverändert bleibt.

   Die Schritte im Einzelnen:
   a) vorzeitige Auflösung der Kapital-LV zum 31.03.2009 Rückkaufwert € 70.311
   b) Ablösung des jetzt fälligen Darlehens KSK Sorgenfrei 4000-02 in Höhe von € 61.355
   c) Restbetrag wird bis zum Ende der Zinsfestschreibung des anderen Darlehens auf Festgeld mit 3 % Zins geparkt € 9.000
   d) Bis zum Ende der Zinsfestschreibung 31.03.2014 wird der ersparte Versicherungsbeitrag ebenfalls auf das Festgeld eingezahlt: p.a. € 3.200
   e) Darlehen KSK Sorgenfrei 4000-01 wird zum 31.03.2014 aufgelöst € 76.694
   f) Das Festgeld wird zur Tilgung genutzt: € 27.129
   g) Die Restschuld von ca. € 50.000 wird ab dem 01.04.2014 mit 8 % Zinsen und einer anfänglichen Tilgung von 6 % finanziert.

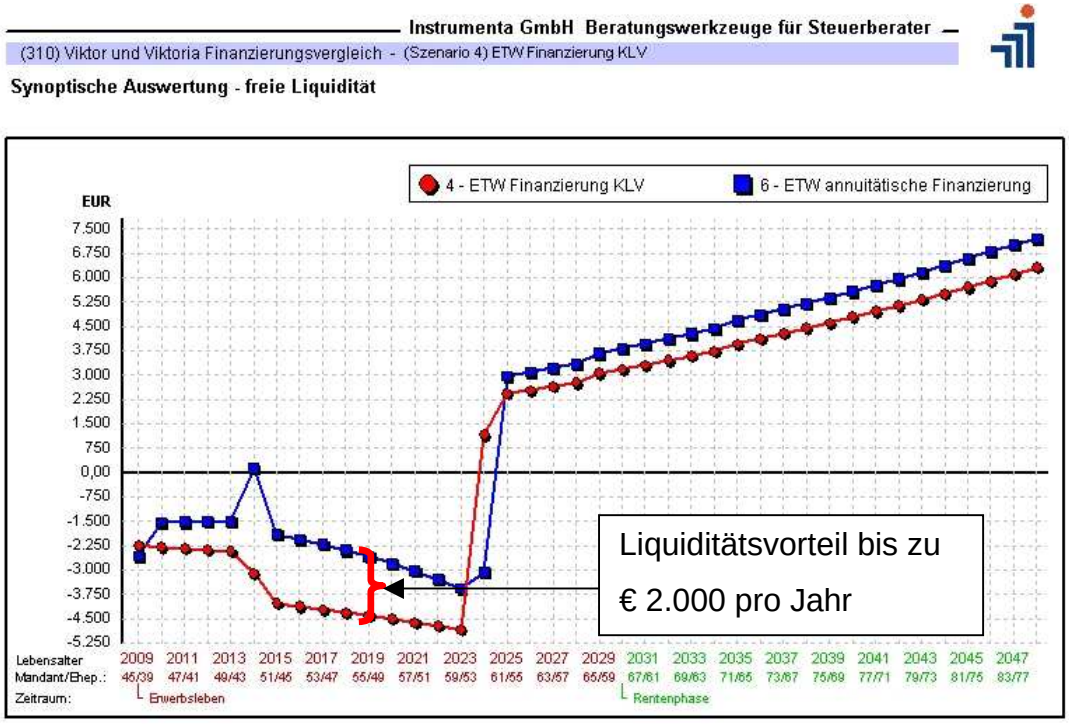
3. Auswertung



Grafik 2.: Aufruf der synoptischen Auswertung
Rufen Sie die synoptische Auswertung auf.



Grafik 3.: Vergleich der Nettovermögensentwicklung



Grafik 4.: Vergleich der freien Liquidität

Der **Liquiditätsvorteil des Annuitätendarlehens** im Vergleich zum endfälligen Darlehen **ist** wesentlich **größer als der steuerliche Nachteil**.

Es ist wichtig, dass Sie auf den steuerlichen Nachteil des Annuitätendarlehens durch den geringeren Schuldzinsenabzug eingehen. Erläutern Sie Ihren Mandanten, dass dieser steuerliche Nachteil durch den liquiden Vorteil mehr als aufgehoben ist.

4. Bericht über den Finanzierungsvergleich

Mit wenig Aufwand erstellen Sie jetzt einen Bericht über den Finanzierungsvergleich.

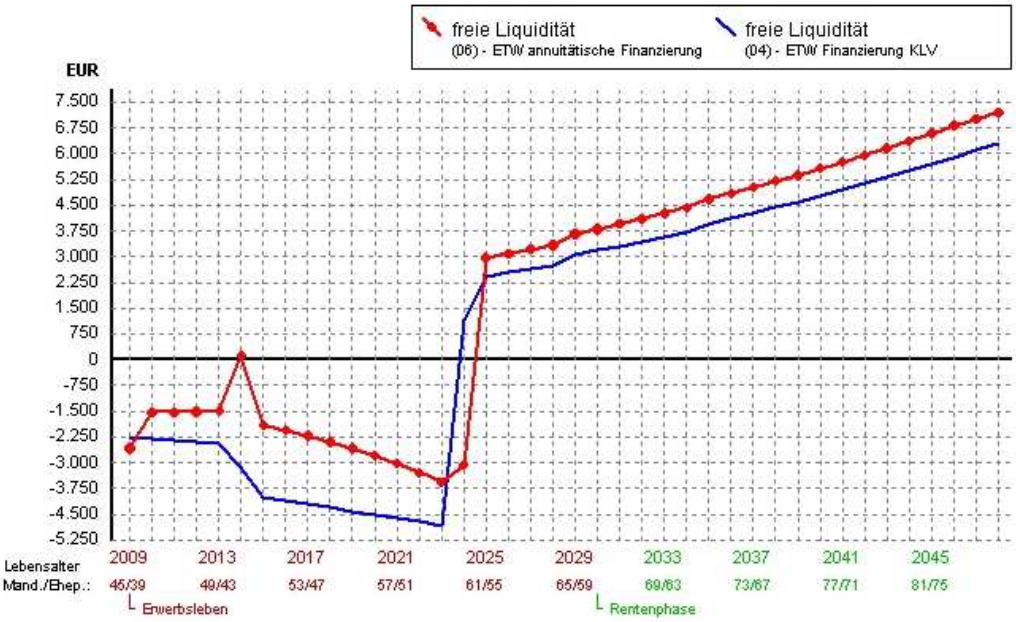
Der vollständige Bericht steht Ihnen in einem separaten pdf zur Verfügung.

Viktor Finanzierungsvergleich und Viktoria Finanzierungsvergleich
ETW Finanzierung KLV (00310 / 4)

Vergleich der Liquidität

	2009	2013	2018	2029	2048
ETW Finanzierung KLV	-2.244	-2.427	-4.308	3.056	6.306
ETW annuitätische Finanzierung	-2.571	-1.502	-2.390	3.663	7.199
Vorteil der annuitätischen Finanzierung	-327	925	1.918	607	893

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.

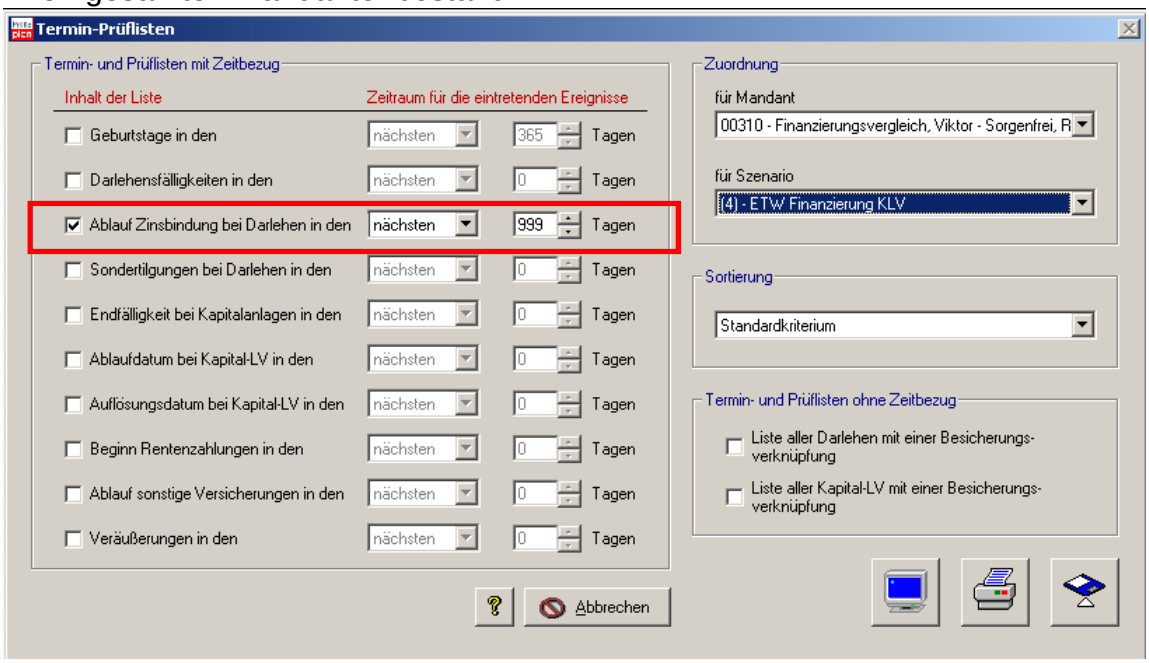
In allen Folgejahren sinkt die liquide Belastung nach Steuern aber um bis zu € 2.000 pro Jahr.
Nur im Jahr 2024 (Beendigung der Finanzierung) entsteht bei der Finanzierung über Lebensversicherung ein einmaliger Liquiditätsvorteil.

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.

Grafik 5.: Musterseite aus dem Bericht

5. Die Terminprüfliste

Mit der Terminprüfliste filtern Sie wichtige **Beratungsanlässe** aus Ihrem Mandantenbestand. Zum Beispiel überwachen Sie den Ablauf der Zinsbindungen aller in PriMa plan eingegebenen Darlehen, oder Sie lassen sich alle Darlehen gegen Lebensversicherung anzeigen. Dies geschieht für jeden Mandanten einzeln oder übergreifend für Ihren gesamten Mandantenbestand:



Grafik 6.: Termin-Prüfliste; Auswahl der Prüfkriterien

Instrumenta GmbH Beratungswerkzeuge für Steuerberater

(310) Viktor und Viktoria Finanzierungsvergleich - (Szenario 4) ETW Finanzierung KLV

Auflistung aller Darlehen, bei denen in den nächsten 999 Tagen ein Ablauf der Zinsbindung vorliegt. **Stand: 13.03.2009**

Sortierung nach: Ablaufdatum Zinsbindung

Mandant / Szenario Mandantname Vorname	Straße Wohnort	Telefonnummer eMail	Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung	Tilgung über Kapital-LV	Zinssatz Fälligkeit Zinsfestschreibung	Nominalbetrag
310 / 4 Finanzierungsvergleic Viktor	Rentenweg 13 Sorgenfrei		KSK Sorgenfrei 4000-02 endfälliges Darl. LV	Finanzierung WuV: Eigentumswohnung (vermietet 50777 Köln	Nein	5.75 % 28.02.2024 30.03.2009	61.355

Grafik 7.: Termin-Prüfliste; Beispiel einer Auflistung

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der aktiven Ansprache Ihrer Mandanten. Bei Fragen oder Anregungen rufen Sie uns einfach an unter 0 22 05 / 894 50-50.

Ihr Team der Instrumenta GmbH

Rösrath, den 31.03.2009