

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

für

Herrn Viktor Finanzierungsvergleich

und

Frau Viktoria Finanzierungsvergleich

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Prämissen	2
2	Vergleich	3
3	Fazit	6
4	Bescheinigung	7
5	Anlagen	8

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

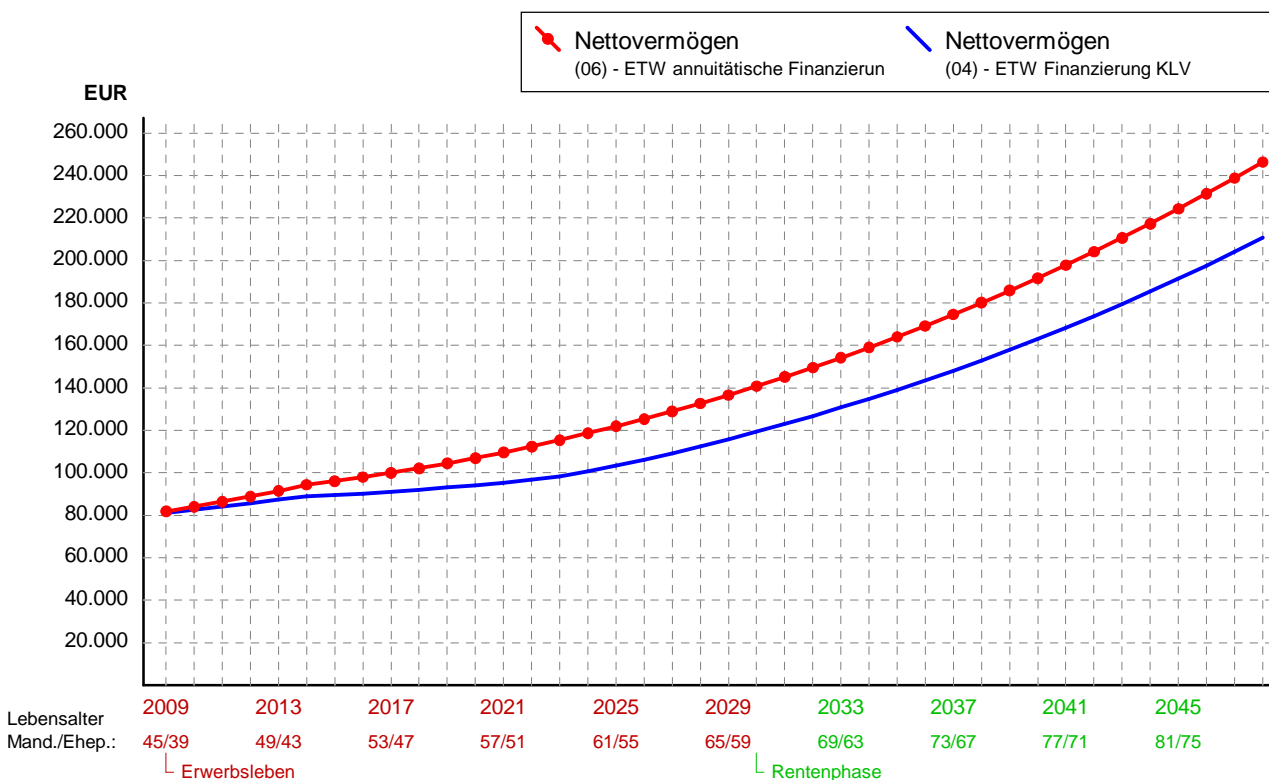
Den Vergleich zwischen der aktuellen Finanzierungssituation über Kapital-Lebensversicherung und der Alternativfinanzierung über Annuitätendarlehen haben wir für Sie auf drei Ebenen durchgeführt:

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

Nettovermögensvergleich

	2009	2013	2018	2029	2048
ETW Finanzierung KLV	81.201	87.536	92.005	115.806	210.734
ETW annuitätische Finanzierung	81.783	91.435	102.137	136.656	246.362
Vorteil der annuitätischen Finanzierung	582	3.899	10.132	20.850	35.628

Vergleich Nettovermögen



Wie Sie der Tabelle und der Grafik entnehmen können, entwickelt sich Ihr Nettovermögen im Falle einer annuitätischen Finanzierung prognosegemäß besser.

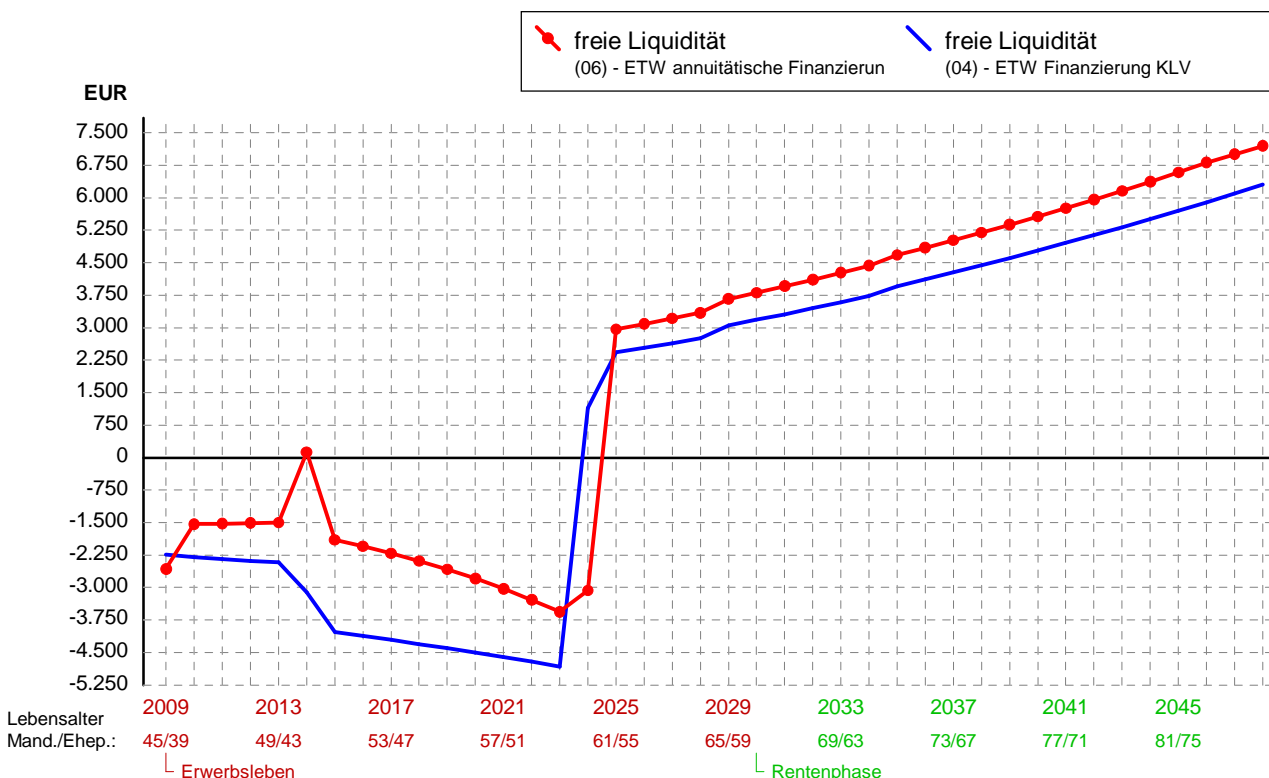
Zum Zeitpunkt des geplanten Renteneintritts beträgt die Verbesserung ca. € 20.000.

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	-2.244	-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.

Steuerersparnisvergleich

	2009	2013	2018	2029	2048
ETW Finanzierung KLV	-3.688	-3.611	-3.529	2.091	2.653
ETW annuitätische Finanzierung	-1.584	-810	748	2.091	2.802
Nachteil der annuitätischen Finanzierung	2.104	2.801	4.277	0	149

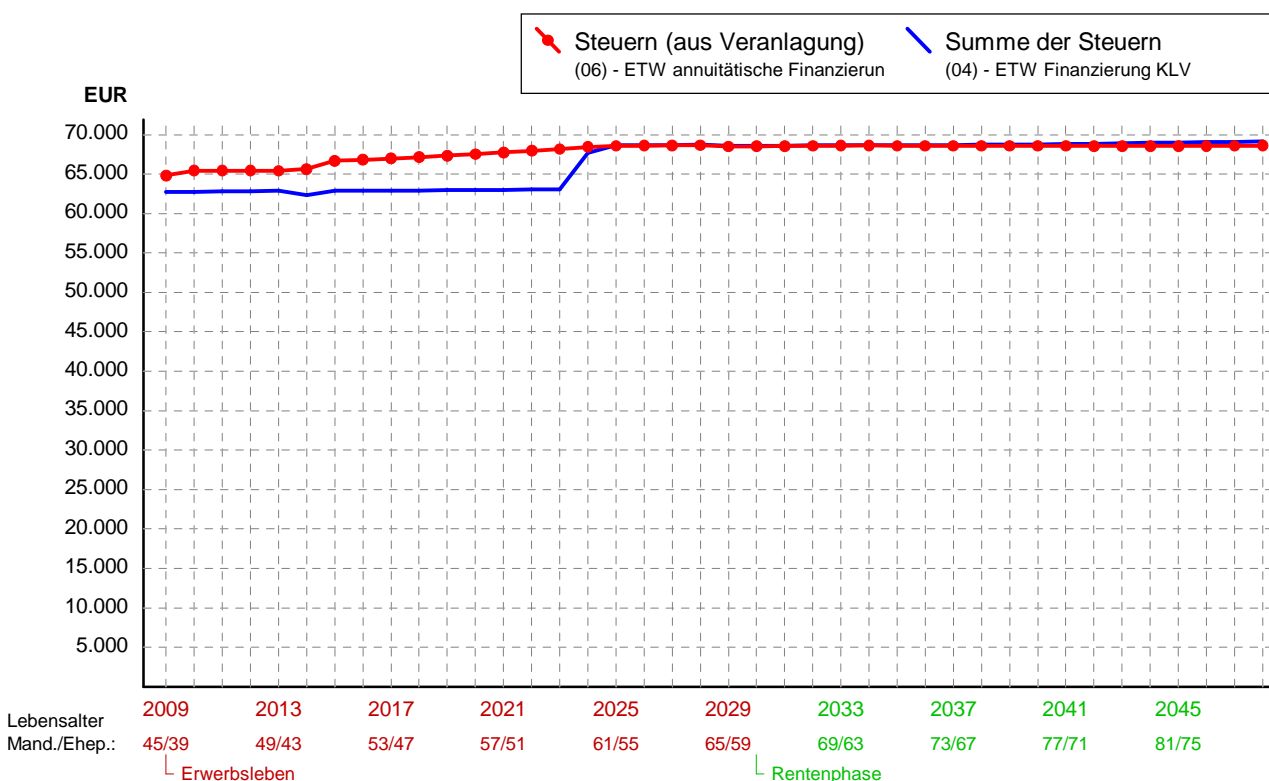
Bei der Berechnung der Steuerersparnis sind wir von einem Grenzsteuersatz von 42 % zuzüglich Solidaritätszuschlag ausgegangen.

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



Abweichend von den Werten in der Tabelle sehen Sie in der grafischen Darstellung den Vergleich der Gesamtsteuerbelastung inkl. dem der Berechnung zugrundegelegten Grundeinkommen von € 150.000.

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.

51503 Rösrath, den 13.03.2009

StB Mustermann

Anlagen



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

Synoptische Auswertung

Vergleichsplanung: **6 - ETW annuitätische Finanzierung**Basisplanung: **4 - ETW Finanzierung KLV**

Vergleich Netto-Vermögen

EUR	2009	2010	2011	2018	2028	2029	2038	2048
6 - ETW annuitätische Finanzierung	81.783	84.062	86.429	102.137	132.646	136.656	180.096	246.362
4 - ETW Finanzierung KLV	81.201	82.546	84.050	92.005	112.403	115.806	152.968	210.734
Abweichung	582	1.516	2.379	10.132	20.243	20.850	27.128	35.628

Vergleich freie Liquidität

EUR	2009	2010	2011	2018	2028	2029	2038	2048
6 - ETW annuitätische Finanzierung	-2.571	-1.537	-1.526	-2.390	3.344	3.663	5.196	7.199
4 - ETW Finanzierung KLV	-2.244	-2.303	-2.343	-4.308	2.754	3.056	4.439	6.306
Abweichung	-327	766	817	1.918	590	607	757	893

Vergleich privates Liquiditätskonto

EUR	2009	2010	2011	2018	2028	2029	2038	2048
6 - ETW annuitätische Finanzierung	-2.570	-4.107	-5.633	-17.077	-22.794	-19.131	21.186	83.982
4 - ETW Finanzierung KLV	-2.243	-4.546	-6.889	-31.477	-43.037	-39.981	-5.942	48.354
Abweichung	-327	439	1.256	14.400	20.243	20.850	27.128	35.628

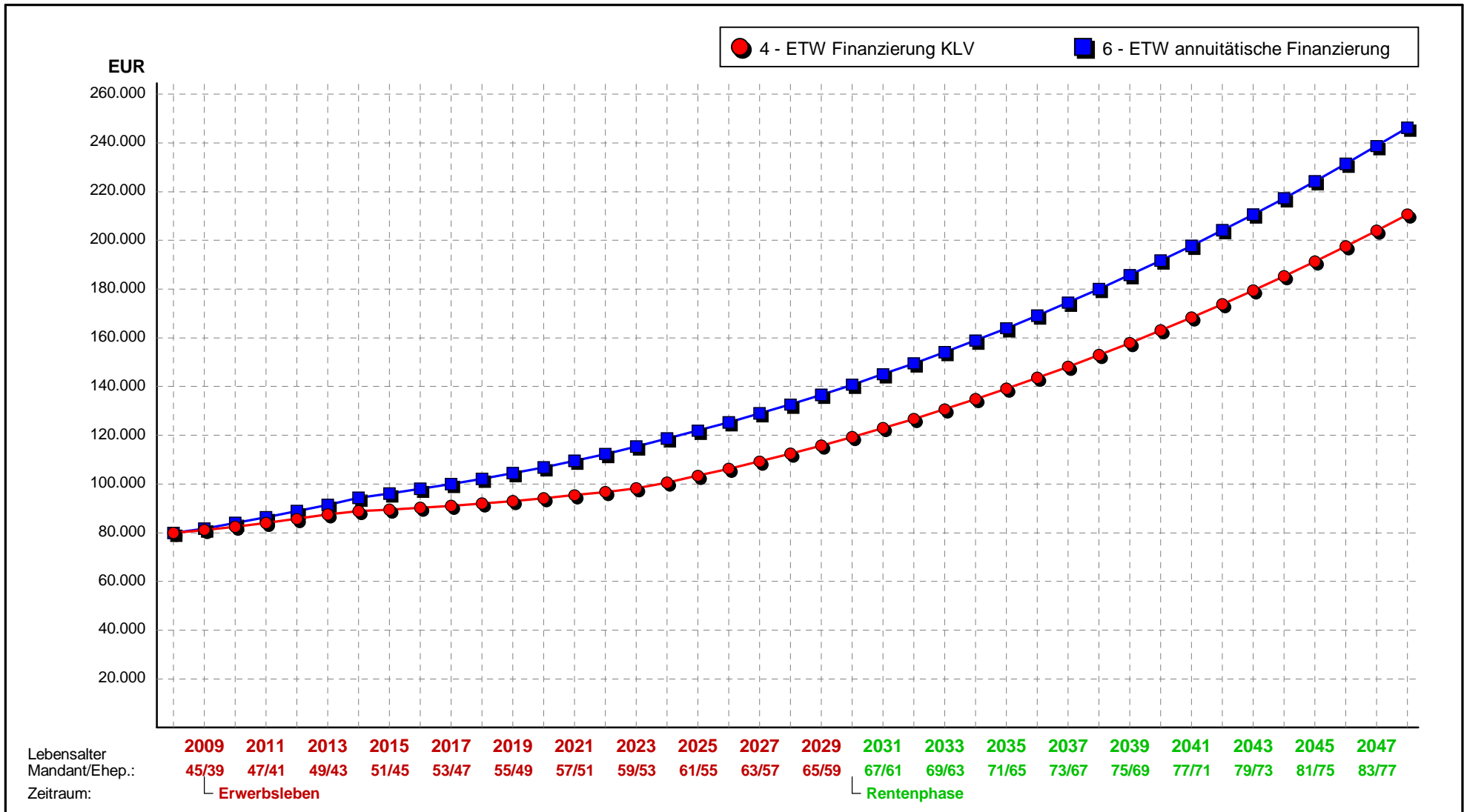
Vergleich Steuerbelastung

EUR	2009	2010	2011	2018	2028	2029	2038	2048
6 - ETW annuitätische Finanzierung	64.881	65.585	65.607	67.213	68.714	68.556	68.759	69.267
4 - ETW Finanzierung KLV	62.777	62.783	62.806	62.936	68.714	68.556	68.725	69.118
Abweichung	2.104	2.802	2.801	4.277	0	0	34	149



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

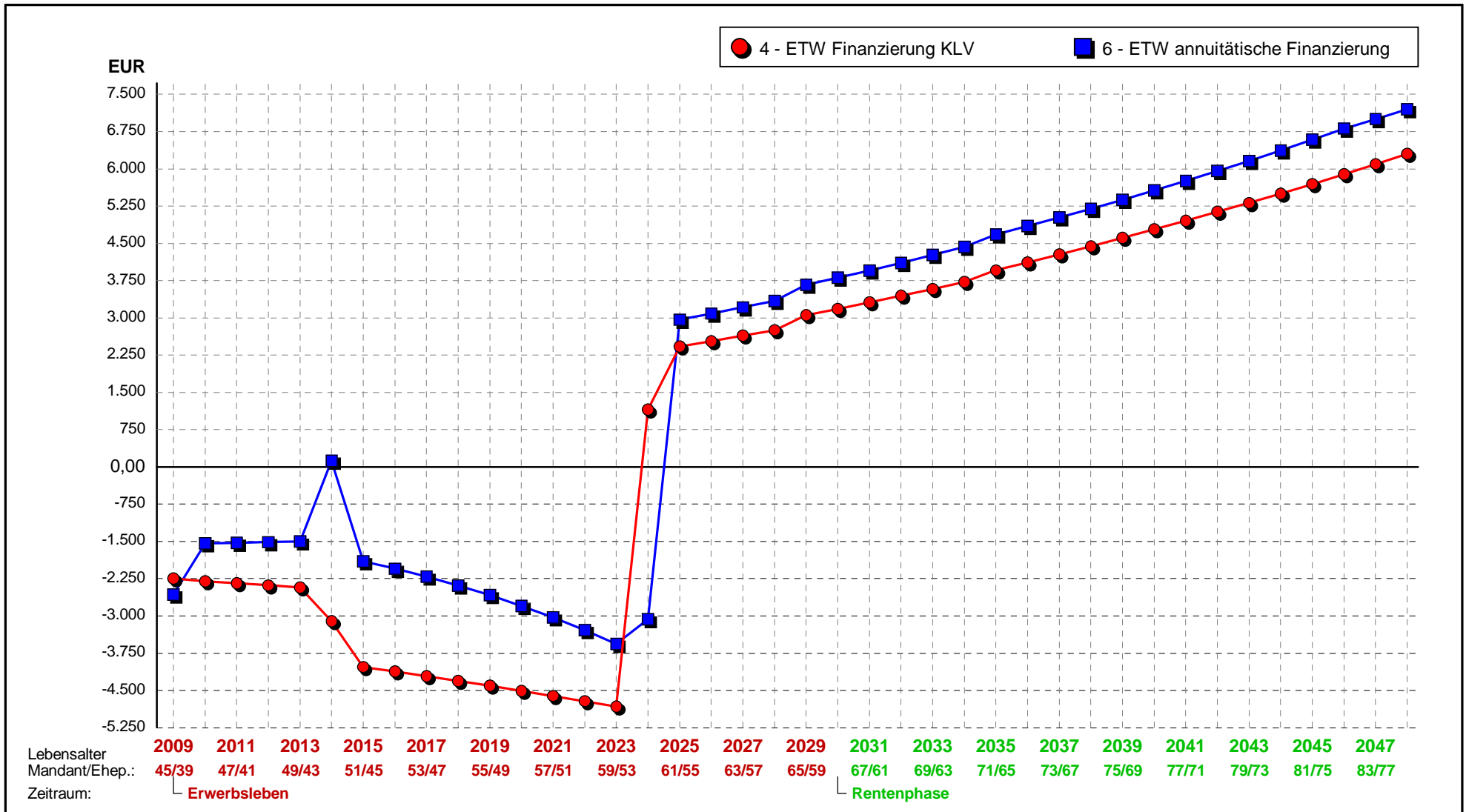
Synoptische Auswertung - Nettovermögen





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

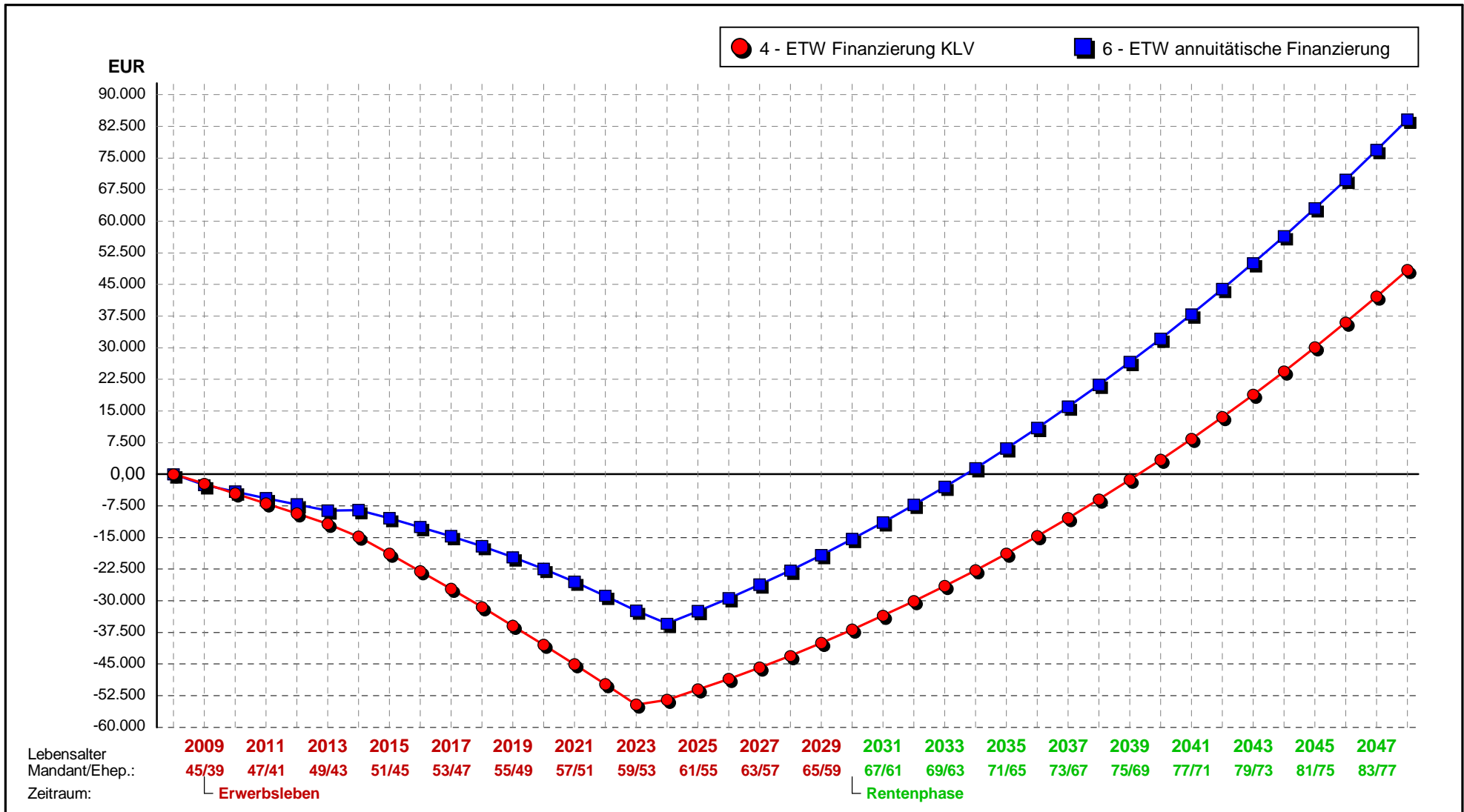
Synoptische Auswertung - freie Liquidität





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

Synoptische Auswertung - privates Liquiditätskonto





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

Synoptische Auswertung - Steuerbelastung

