



# **Anleitung Kredit-Inspektion**



Der Mandant hat Ihrer Kanzlei den Auftrag zur „Kredit-Inspektion“ gegeben.  
In dieser Anleitung erfahren Sie, wie Sie Schritt für Schritt zum fertigen Darlehensbericht kommen.



## A Die Mandanten-Stammdaten

- a) Sie öffnen PriMa plan, gehen auf „Neu“ und geben in den Mandantenstammdaten die Planungsdaten, den Mandant, den Ehepartner und die Kinder ein.
- 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.

## B Die Darlehensfassung

Die Erfassung der Darlehen erfolgt beim jeweiligen Vermögenswert. Damit Sie das Darlehen an der richtigen Stelle erfassen, müssen Sie den Kreditzweck kennen. Private Darlehen, zum Beispiel zum Zwecke der Refinanzierung von



Kapitalvermögen, geben Sie unter **Private Daten** ein.

Betriebliche Darlehen im jeweiligen Betrieb; dafür müssen die Rahmendaten des Betriebs eingegeben sein.

Grafik 1.: Darlehensfassungsmaske

**Grunddaten:**

Hier geben Sie den Gläubiger, die Kontonummer, die Art des Darlehens, die Aufteilung des Darlehens sowie die Schuldnerzugehörigkeit ein.

**„Art des Darlehens“ :**

Im Feld „Art des Darlehens“ treffen Sie über ein Pull-down-Menü eine Auswahl zwischen:

- „Bauspardarlehen“ (Berechnung wie Annuitätendarlehen),
- „Annuitätendarlehen“,
- „Tilgungsdarlehen“ sowie
- „endfälliges Darlehen“ und „endfälliges Darlehen LV“

Die Auswahl der Darlehensart beeinflusst die automatische Darlehensberechnung.

Aufteilung wirtschaftl. Zuordnung	Mandant	<input type="text" value="50.00"/>	%
	Ehepartner	<input type="text" value="50.00"/>	%

**Aufteilung (wirtschaftliche Zuordnung):**

Die wirtschaftliche Zuordnung des Darlehens bestimmt die rechnerische Aufteilung der Darlehensschuld und der Annuität auf Mandant und Ehepartner. Wenn das Darlehen innerhalb eines übergeordneten Objektes erfasst ist, werden hier automatisch – und nicht änderbar – die Zuordnungsprozentsätze des Objektes übernommen.

Schuldner rechtliche Zuordnung	Mandant	<input type="text" value="50.00"/>	%
	Ehepartner	<input type="text" value="50.00"/>	%

**Schuldner (rechtliche Zuordnung):**

In der Regel sind hier die gleichen Prozentsätze einzugeben wie bei der wirtschaftlichen Zuordnung. Die rechtliche Zuordnung wird bei objektgebundenen Darlehen als Erfassungshilfe automatisch vorausgefüllt. Die Prozentsätze können aber auf Wunsch überschrieben werden.

**Beträge:**

Nominalbetrag	<input type="text" value="180.000"/>	Valuta b. Planungsbeginn	<input type="text" value="123.700"/>
Disagio	<input type="text" value="0"/>	mtl. Annuität	<input type="text" value="1.050"/> <input type="button" value="rechnen"/> <input type="button" value="---&gt;"/>

Hier wird der Nominalbetrag des Darlehens (laut Vertrag), gegebenenfalls das Disagio, die Valuta (= die Höhe des Darlehens) bei Planungsbeginn und die monatliche Annuität (=Rückzahlungsrate, Tilgung und Zinsen) abgefragt.



**Button „rechnen“:**

Wenn Ihnen die Höhe der Annuität nicht bekannt ist, dann können Sie sie bei der Neuanlage eines Darlehens mit Hilfe des Buttons „rechnen“ berechnen lassen. Dafür müssen Sie den Nominalbetrag, den Zinssatz und den Tilgungssatz eingeben.

Zins- und Tilgungsplan

**Button „Zins- und Tilgungsplan“:**

Für den Fall, dass der banktechnische Zins- und Tilgungsverlauf sich nicht darstellen lässt, erfassen Sie über den Button „Zins- und Tilgungsplan“ manuell die konkreten Zins- und Tilgungsbeträge der einzelnen Jahre. Durch Eingabe einer negativen Zahl in der Spalte Tilgung können Sie Nachvalutierungen des Darlehens eingeben. Die Eingaben im Zins- und Tilgungsplan haben immer Vorrang vor jeder automatischen Berechnung.

**Zins- und Tilgungssatz:**

Nominalzinssatz  Tilgungssatz (jähr.)

Hier geben Sie den Nominalzinssatz sowie den anfänglichen Tilgungssatz des Darlehens ein.

**Bei Annuitätendarlehen** hat der Tilgungssatz nur informativen Wert. Die Berechnung des Darlehens erfolgt über die Formel:

**Monatliche Annuität minus errechneter Zinsbelastung gleich Tilgung.**

Sollte aufgrund unlogischer Eingaben die Zinsbelastung höher sein als die monatliche Annuität, bewirkt dies eine negative Tilgung und damit einen Aufbau der Darlehensschuld.

Auszahlungsdatum  Tilgungsbeginn   
Unentgeltlicher Zugang  Zinsfestschreibung bis   
Fälligkeitsdatum

**Termine:**

Hier werden die charakteristischen Termine für das Darlehen abgefragt.



**Feld „unentgeltlicher Zugang“:**


Wenn Ihr Mandant das Darlehen z.B. im Rahmen einer Erbschaft „geerbt“ hat, dann kreuzen Sie das entsprechende Auswahlfeld an. Bitte beachten Sie, dass in diesem Fall im Feld „Auszahlungsdatum“ das Datum der Erbschaft und nicht das Datum der ursprünglichen Darlehensauszahlung einzupflegen ist. Durch die Auswahl „unentgeltlicher Zugang“ fließt das Darlehen im Zeitpunkt des Auszahlungsdatums (Erbschaftsdatum) vermögensmäßig zu, ein Liquiditätszufluss – wie er bei einer Darlehensauszahlung erfolgen würde – erfolgt aber nicht.

Datum	Betrag
<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>
<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>
<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>

**Sondertilgungen/Nachvalutierungen:**

Hier geben Sie durch Eingabe positiver Beträge Sondertilgungen und durch Eingabe negativer Beträge Nachvalutierungen des Darlehens für bis zu drei verschiedene Zeitpunkte ein. Eine vollständige Tilgung eines Darlehens sollte immer über das Feld „Fälligkeitsdatum“ ausgelöst werden. Sondertilgungen sind immer nur Teiltilgungen des Darlehens.

**zukünftige Nominalzinssätze**

automatische Fortführung der Tilgungsreihe  

ab Datum	Zinssatz
<input type="text" value="01.08.2006"/>	<input type="text" value="7.00"/>
<input type="text"/>	<input type="text" value="0.00"/>
<input type="text"/>	<input type="text" value="0.00"/>

**zukünftige Nominalzinssätze:**

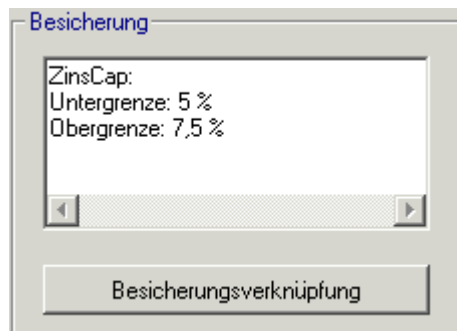
Die Berechnung der Annuität nach dem Ende des Zinsfestschreibungszeitraums erfolgt anhand des von Ihnen eingegebenen Anschlusszinssatzes und der Option „automatische Fortführung der Tilgungsreihe“.

**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.



**Besicherung:**

Hier gibt es zwei Möglichkeiten, ein Darlehen informativ mit einer der Tilgung dienenden Kapitallebensversicherung zu verknüpfen.

**Freier Besicherungstext:**

Hier geben Sie einen freien Besicherungstext ein, der in der Einzelauswertung des Darlehens erscheint.

**Button „Besicherungsverknüpfung“:**

Über den Aufruf des Buttons „Besicherungsverknüpfung“ erscheinen in einer Auswahlmaske alle Kapitallebensversicherungen, die in diesem Erfassungsbereich des Programms eingegeben sind. Wenn Sie eine Kapitallebensversicherung markieren, wird auf jedem Ausdruck/Bildschirmanzeige dieses Darlehens darauf verwiesen, dass das Darlehen mit der entsprechenden Kapitallebensversicherung verknüpft ist. Dies geschieht automatisch auch in der betreffenden Kapitallebensversicherung, in der auf dieses Darlehen verwiesen wird.

In der Auswertung „Aufstellung der Darlehen“ werden die Verknüpfungen sichtbar.

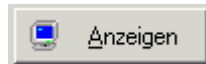


## C Die Einzelauswertung des Darlehens

Indem Sie sich das Darlehen gleich nach der Eingabe anzeigen lassen, kontrollieren Sie Ihre Eingaben und prüfen sie auf Schlüssigkeit.

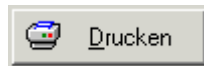
Der Aufruf der Einzelauswertung erfolgt direkt aus der Erfassungsmaske heraus.

**Button "Anzeigen":**



Hier lassen Sie sich die Auswertung der Darlehensberechnung direkt am Bildschirm anzeigen. 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.

**Button "Drucken":**



Hier drucken Sie die Auswertung des Darlehens aus.

---

Martin Mustermann Steuerberater · Wirtschaftsprüfer

---

(110) Axel und Anna Altersvorsorge - (Szenario 4) Spielkopie

**Darlehensberechnung** - Einfamilienhaus, 45678 Sorgenfrei

Gläubiger:	<b>KSK Sorgenfrei</b>	Kontonummer:	<b>78798</b>		
Darlehensart:	<b>Annuitätendarlehen</b>				
wirtschftl. Zuord.:	Mandant <b>50.00 %</b> Ehepartner <b>50.00 %</b>	rechtliche Zuord.:	Mandant <b>50.00 %</b> Ehepartner <b>50.00 %</b>		
Auszahlungsdatum:	<b>01.08.1996</b>	Tilgungsbeginn:	<b>30.08.1996</b>	Festzins bis:	<b>31.07.2006</b>
Endfälligkeit:		jährl. Tilgungssatz:	<b>1.00 %</b>	Nominalzinssatz:	<b>6.00 %</b>
Zins- und Tilgungsplan:	<b>Nein</b>	Sondertilgungen (+) / Nachvaluierungen (-)		zukünftige Nominalzinssätze	
Restschuld b. Planungsbeg.:	<b>146.800</b>	Datum	Betrag	ab Datum	Zinssatz
Nominalbetrag:	<b>180.000</b>		<b>0</b>	<b>01.08.2006</b>	<b>7.00 %</b>
Disagio:	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0.00 %</b>
unentgeltlicher Zugang:	<b>Nein</b>		<b>0</b>		<b>0.00 %</b>
		autom. Fortführung Tilgungsreihe:	<b>Ja</b>		

Besicherungsverknüpfung:	<b>keine Besicherung</b>	Besicherungstext:	Grundschild 180.000
--------------------------	--------------------------	-------------------	---------------------

---

Grafik 2.: Deckblatt der Einzelauswertung des Darlehens

Das „Deckblatt“ weist Ihnen alle relevanten Eckdaten des Darlehens aus.



Martin Mustermann Steuerberater · Wirtschaftsprüfer

(110) Axel und Anna Altersvorsorge - (Szenario 4) Spielkopie

**Darlehensberechnung** - Einfamilienhaus, 45678 SorgenfreiGläubiger: **KSK Sorgenfrei** Kontonummer: **78798**  
Darlehensart: **Annuitätendarlehen****Restschuldentwicklung**

EUR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Restschuld per 01.01.	146.800	144.400	141.826	139.066	136.107	132.934	129.532	125.884	121.972	117.777
Valutierung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disagio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgung	-2.400	-2.574	-2.760	-2.959	-3.173	-3.402	-3.648	-3.912	-4.195	-4.498
Sondentilgung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restschuld per 31.12.	144.400	141.826	139.066	136.107	132.934	129.532	125.884	121.972	117.777	113.279
davon Mandant %	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
davon Mandant	72.200	70.913	69.533	68.054	66.467	64.766	62.942	60.986	58.888	56.640
davon Ehepartner %	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
davon Ehepartner	72.200	70.913	69.533	68.053	66.467	64.766	62.942	60.986	58.889	56.639

**Liquides Ergebnis**

EUR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Auszahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgung	-2.400	-2.574	-2.760	-2.959	-3.173	-3.402	-3.648	-3.912	-4.195	-4.498
Sondentilgung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinsen	-10.200	-10.026	-9.840	-9.641	-9.427	-9.198	-8.952	-8.688	-8.405	-8.102
liquides Ergebnis	-12.600	-12.600	-12.600	-12.600	-12.600	-12.600	-12.600	-12.600	-12.600	-12.600
Annuität	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600
kumulierte Zinsen	10.200	20.226	30.066	39.707	49.134	58.332	67.284	75.972	84.377	92.479

**Grafik 3.: Einzelauswertung Darlehen Restschuldentwicklung, liquides Ergebnis**

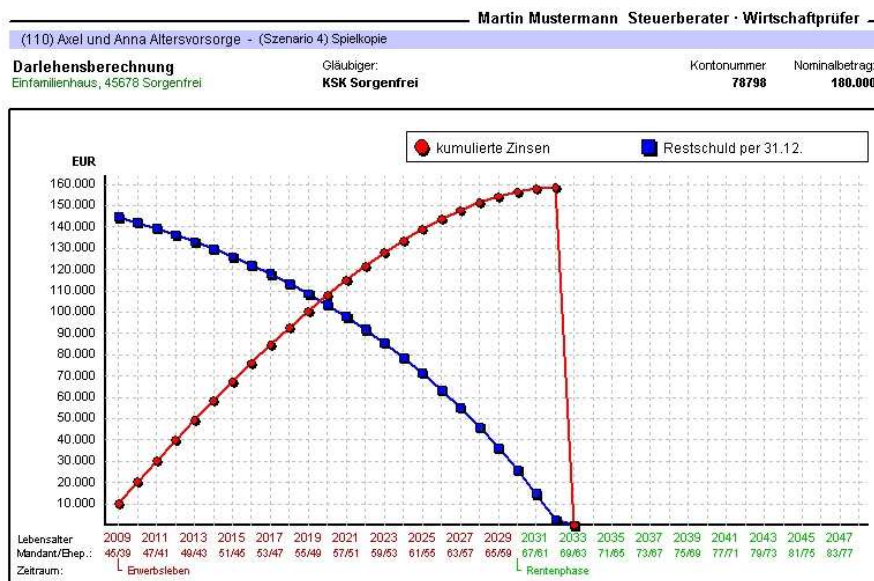
Auf der zweiten Seite werden die Restschuldentwicklung und das liquide Ergebnis ausgewiesen.

In der oberen Hälfte der Auswertung sehen Sie die Entwicklung der Restschuld unter Berücksichtigung der Tilgung des laufenden Jahres sowie die Aufteilung auf Mandant und Ehepartner.

In der Tabelle „liquides Ergebnis“ sehen Sie die Höhe der Tilgung und der Zinsen. Unter dem Doppelstrich werden informativ ausgewiesen:

Annuität: Dies ist immer die Summe aus Zinsen und laufender Tilgung

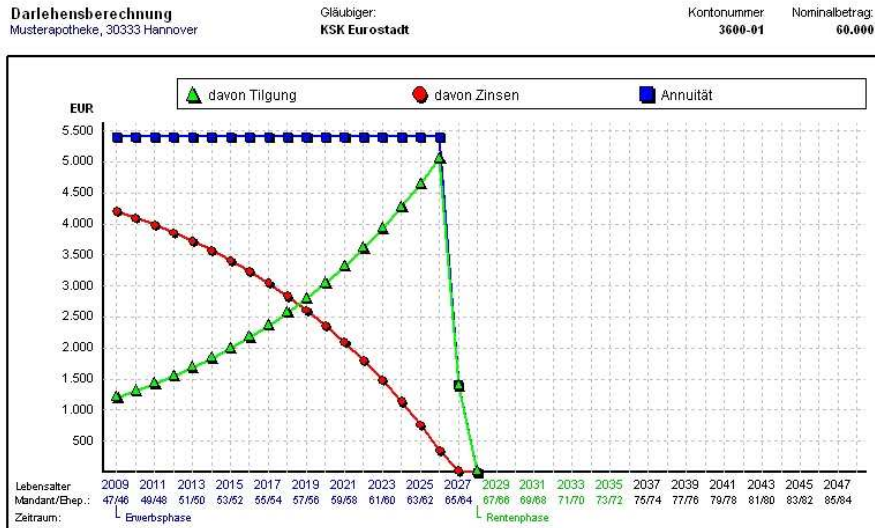
kumulierte Zinsen: Diese Größe kann man auch beschreiben mit dem Begriff „Kosten des Darlehens“. Im Rahmen von Finanzierungsberatungen ist dies eine wichtige Vergleichsgröße.



Grafik 4.: Einzelauswertung Darlehen Grafik Restschuldentwicklung

In der grafischen Auswertung werden Ihnen angezeigt:

- 1) Die „Restschuld per 31.12.“ in blau:  
Nach der Eingabe prüfen Sie, ob die Restschuld sinkt wie gewünscht.  
Wenn das Darlehen im Rahmen der „Kredit-Inspektion“ analysiert werden soll, dann wäre zu prüfen, ob das Darlehen vor dem gewünschten Renteneintritt zurückgezahlt ist. (Das ist bei dem obigen Darlehen nicht der Fall).
- 2) Die „kumulierten Zinsen“ in rot:  
Nach der Eingabe prüfen Sie, ob die Linie jährlich steigt, denn das muss sie aufgrund der jährlich hinzukommenden Sollzinsen.  
Die Linie „kumulierte Zinsen“ visualisiert eine wichtige Kenngröße für die Finanzierungsberatung, die „Kosten des Darlehens“. Wenn das Darlehen im Rahmen der „Kredit-Inspektion“ analysiert werden soll, dann zeigen Sie Ihren Mandanten anhand unterschiedlicher Berechnungen mit unterschiedlichen Tilgungssätzen, welche Einsparungen bei den Zinskosten möglich sind.



Grafik 5.: Einzelauswertung Darlehen Grafik Annuität

Hier sehen Sie den typischen Verlauf eines Annuitätendarlehens. Bei gleichbleibender Annuität erhöht sich der Tilgungsanteil in dem Maße, wie die Zinsbelastung sinkt.

Steuerliches Ergebnis										
EUR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Disagio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
steuerlich abziehbare Zinsen	-10.200	-10.026	-9.840	-9.641	-9.427	-9.198	-8.952	-8.688	-8.405	-8.102
Zwischensumme	-10.200	-10.026	-9.840	-9.641	-9.427	-9.198	-8.952	-8.688	-8.405	-8.102
Mind. Halb-/Teileinkünfteverf.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minderung wg. Abgeltungsbest.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
steuerliches Ergebnis	-10.200	-10.026	-9.840	-9.641	-9.427	-9.198	-8.952	-8.688	-8.405	-8.102
davon Mandant	-5.100	-5.013	-4.920	-4.820	-4.714	-4.599	-4.476	-4.344	-4.202	-4.051
davon Ehepartner	-5.100	-5.013	-4.920	-4.821	-4.713	-4.599	-4.476	-4.344	-4.203	-4.051

Grafik 6.: Einzelauswertung Darlehen steuerliches Ergebnis

Wenn das Darlehen auch eine steuerliche Wirkung entfaltet, z.B. betriebliches Darlehen, erhalten Sie zusätzlich eine Tabelle zum steuerlichen Ergebnis.

Haben Sie weitere Fragen zur Eingabe oder Auswertung von Darlehen?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 0 22 05 / 894 50 - 50.

Rösrath, den 15.10.2009

Instrumenta GmbH -  
Beratungswerkzeuge für Steuerberater