

## PRIVATE VERMÖGENSPLANUNG

## Umfinanzierung einer Eigentumswohnung – sinnvoll oder nicht?

von Dipl.-Kfm. Dirk Klinkenberg, Rösrath, [www.instrumenta.de](http://www.instrumenta.de)

| Bis Ende 2004 wurden viele Finanzierungen von Vermietungsimmobilien nicht annuitätisch getilgt. Stattdessen hat man ein endfälliges Darlehen mit einer Kapitallebensversicherung als Tilgungsträger kombiniert. In der Praxis haben sich diese Modelle leider in vielen Fällen als Problem erwiesen, weil die ursprünglich versprochenen Renditen der Kapitallebensversicherungen nicht erreicht wurden. Es entsteht eine bereits jetzt erkennbare Finanzierungslücke. Viele dieser Finanzierungen, insbesondere die Finanzierungen, die in 2003 und 2004 abgeschlossen wurden, stehen aber jetzt zur Verlängerung der Zinsfestschreibungsfrist an. |

### 1. Sachverhalt

Die Mandanten haben heute erkannt, dass mit der Finanzierung nicht nur steuerliche Vorteile verbunden waren, sondern auch wirtschaftliche Risiken eingegangen wurden. Damals versprach man sich davon einen Werbungskostenabzug der Zinsen in voller Höhe über die gesamte Laufzeit und, wenn die steuerlichen Rahmenbedingungen wie z.B. Mindestlaufzeit 12 Jahre beachtet wurden, komplett steuerfreie Erträge aus der Lebensversicherung.

Nun wird in vielen Fällen die Frage gestellt, ob es sich nicht lohnt, den Moment der auslaufenden Zinsfestschreibung zu nutzen, um ohne Vorfälligkeitsentschädigung die Finanzierung auf eine annuitätische Tilgung umzustellen. Der bis hierher entstandene Rückkaufwert der Kapitallebensversicherung wird dabei aufgelöst und als Sondertilgung genutzt. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die 12-Jahres-Frist eingehalten wird, um die Steuerfreiheit der Zinserträge nicht zu gefährden.

### ■ Ausgangslage

Dr. A hat seine Eigentumswohnung bislang endfällig mit Tilgungsträger Lebensversicherung finanziert. Angesichts der niedrigen Finanzierungszinsen und der Tatsache, dass die Wertentwicklung der Lebensversicherung bislang hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist, fragt er sich, ob eine Änderung der Finanzierung zu einer annuitätischen Finanzierung nicht doch besser sein könnte. Dabei wurden die vorhandenen Zinsbindungsfristen beachtet, sodass durch die Umfinanzierung keine Vorfälligkeitsentschädigungen entstehen.

#### Prämissen

- Endfällige Finanzierung über 150.000 EUR vom 1.4.03
- Ende der ersten 10-jährigen Zinsbindungsfrist: 31.3.13
- Aktueller Zinssatz: 6,0 %

Die Vorteile sind  
nicht eingetreten

Weitermachen oder  
Umfinanzieren?

- Möglicher neuer Zinssatz ab 1.4.13: 3,0 %
- Kapital-Lebensversicherung vom 1.4.03
- Fälligkeit 31.3.27 mit ursprünglich geplanter Ablaufleistung von 150.000 EUR
- Letzte Rückkaufwertmitteilung zum 31.12.11: 40.000 EUR
- Jährlicher Beitrag: 4.000 EUR
- Annahmen für die weitere Entwicklung des Rückkaufwertes:
  - a) Sparanteil im Beitrag: 80 %
  - b) In den Folgejahren werden keine Überschüsse gutgeschrieben, da die Garantieverzinsung von 3,25 % höher ist, als die aktuellen Renditen, die der Versicherer erwirtschaftet.
- Daraus resultierende zu erwartende Ablaufleistung in 2027: 127.200 EUR
- Zu erwartende Finanzierungslücke in 2027: 22.800 EUR
- Die Finanzierungslücke wurde dann (wie in der Vergleichsrechnung) annuitätisch finanziert mit 3,0% Zinsen und einer monatlichen Annuität von 621 EUR.

Dr. A möchte wissen, ob sich eine Umstellung der Finanzierung für ihn wirtschaftlich lohnt.

## 2. Vergleich

Der Berater möchte nun so transparent wie möglich darlegen, wie sich die Änderung der Finanzierung auswirken könnte. Zu diesem Zweck rechnet er die bestehende Finanzierung aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der mit dem Mandanten besprochenen Prämissen hoch. Auf derselben Basis werden in einem Alternativszenario die Lebensversicherung vorzeitig aufgelöst und das freiwerdende Geld in die Tilgung des Darlehens gesteckt. Dazu wird eine Vergleichsrechnung erstellt.

- Das endfällige Darlehen in Höhe von 150.000 EUR wird zum 1.4.13 auf eine annuitätische Tilgung umgestellt.
- Der Darlehens-Zinssatz ab 1.4.13 wird in beiden Konstellationen mit 3,0 % angenommen.
- Für einen fairen Vergleich wird die annuitätische Tilgung so bemessen, dass am 31.3.27 ebenfalls eine Restschuld von 22.800 EUR vorliegt (Tilgung: 1,97 % p.a.).
- Die Lebensversicherung wird nach Ablauf der 12-Jahres-Frist am 31.3.15 mit dem dann erreichten Rückkaufwert von 54.543 EUR aufgelöst und als Sondertilgung im annuitätischen Darlehen eingezahlt. (Diese Sondertilgungsmöglichkeit wurde mit der Bank vorher vereinbart.)

In beiden Fällen ist die Immobilie von Dr. A Mitte 2030 schuldenfrei.

Für alle Überschüsse und Unterdeckungen, die durch die Immobilie verursacht werden, wurde ein Alternativzinssatz von 2 % unterstellt.

Die aktuelle Finanzierungssituation über eine Kapital-Lebensversicherung und die Alternativfinanzierung über Annuitätendarlehen werden auf den drei Ebenen Vermögen, Liquidität und Steuerbelastung verglichen.

Hochrechnung der  
Umfinanzierung

Vergleich auf den  
Ebenen Vermögen,  
Liquidität, Steuer-  
belastung

## 2.1. Vermögensebene

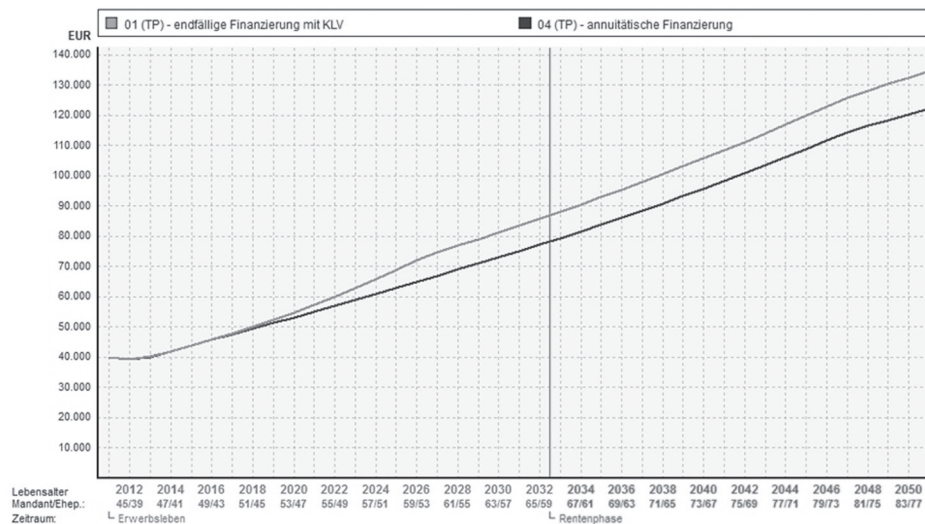
Wie man der Tabelle und der Grafik entnehmen kann, würde sich die Umstellung auf die annuitätische Finanzierung nicht positiv auf die Entwicklung des Nettovermögens auswirken. Das Nettovermögen wird wie folgt berechnet:

Verkehrswert der Immobilie abzüglich  
 ./ Darlehensvaluta  
 + Rückkaufswert der Lebensversicherung  
 +/- kumuliertes liquides Ergebnis der Immobilie nach Steuern  
 = Nettovermögen

Berechnung des  
 Nettovermögens

■ Tabelle 1

Nettovermögen	2013	2015	2022	2027	2030
Annuitätische Finanzierung	40.010	43.861	56.915	66.855	73.023
Finanzierung mit KLV	40.208	43.843	59.938	74.573	81.247
Differenz	-198	18	-3.023	-7.718	-8.224



Zum Zeitpunkt der Schuldenfreiheit der Immobilie (Verkehrswert: 150.000 EUR) würde die Umstellung der Finanzierung Mehrkosten von 8.224 EUR verursachen. Zusätzlich kann man erkennen, dass bis zum Zeitpunkt der Entschuldung in 2030 die Summe der liquiden Ergebnisse (inkl. Mieteinnahmen, Instandhaltungskosten, Steuereffekte etc.) selbst in der besseren Variante negativ ist. Bis dahin müssen sukzessive (150.000 ./ 81.247 =) 68.753 EUR Liquidität aufgebracht werden.

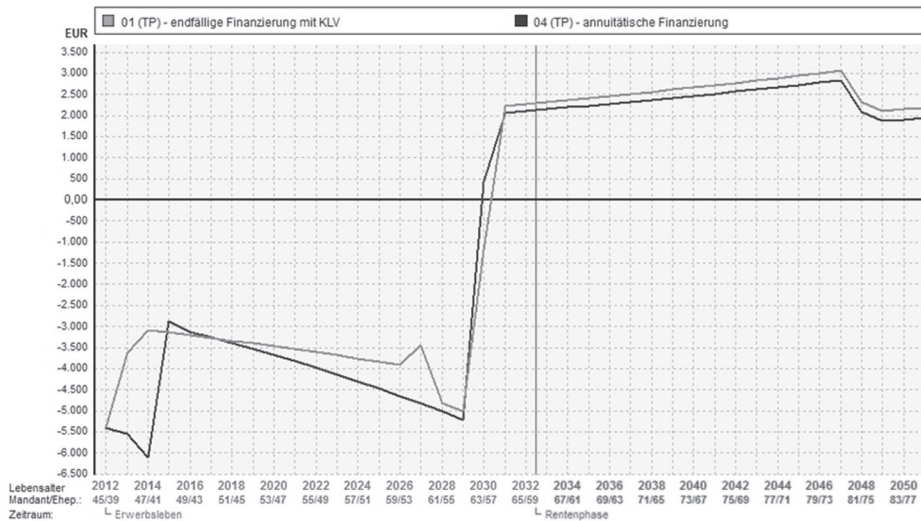
Immobilie verursacht insgesamt  
 Liquiditätsabfluss

## 2.2 Liquiditätsvergleich

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

■ Tabelle 2

Jährliche Liquidität	2013	2015	2022	2027	2030
Annuitätische Finanzierung	-5.549	-2.889	-3.978	-4.832	412
Finanzierung mit KLV	-3.637	-3.145	-3.612	-3.452	-1.186
Differenz	-1.912	256	-366	-1.380	1.598



Wie man in der grafischen Darstellung erkennen kann, kommt es bei der Umstellung auf die annuitätische Finanzierung in den Jahren 2013 und 2014 zu einer Mehrbelastung, weil hier bereits annuitätisch getilgt wird und zusätzlich noch der Lebensversicherungsbeitrag gezahlt wird. Dies führt aber nach Auflösung der Lebensversicherung 2015 und Sondertilgung nicht zu einer geringeren Liquiditätsbelastung. Die Veränderung der Liquidität ab dem 2047 ist auf steuerliche Auswirkung der auslaufende AfA der Immobilie zurückzuführen.

In der kumulierten Betrachtung der Liquidität wird dies besonders deutlich:

■ Tabelle 3

Kumulierte Liquidität	2012	2015	2022	2027	2030
Finanzierung mit KLV	-10.956	-26.350	-44.758	-67.152	-76.977
Annuitätische Finanzierung	-9.044	-21.751	-39.117	-57.754	-68.753
Differenz	-1.912	-4.599	-5.641	9.398	-8.224

Umstellung bedeutet  
eine liquide  
Mehrbelastung



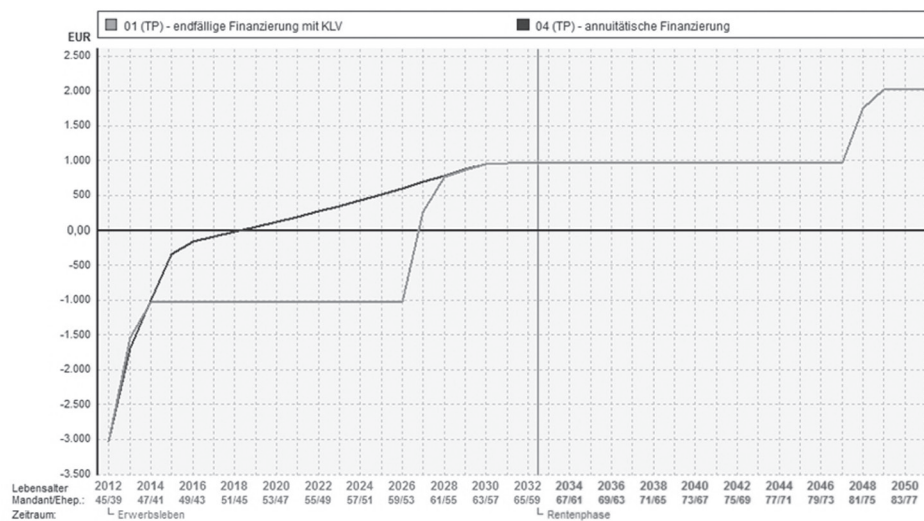
### 2.3 Steuerersparnisvergleich

Bei der Berechnung der Steuerersparnis wird von einem zu versteuernden Einkommen von 150.000 EUR p.a. ausgegangen. Ein negativer Wert steht in dieser Tabelle für eine Steuerersparnis, ein positiver Wert für eine Steuerzahlung.

Annahme bezüglich des zu versteuernden Einkommens

■ Tabelle 4

Steuerersparnis (-), Steuerbelastung (+)	2013	2015	2022	2027	2030
Annuitätische Finanzierung	-1.696	-344	270	694	952
Finanzierung mit KLV	-1.536	-1.038	-1.038	253	943
Differenz	-160	694	1.308	441	9



Wie man erkennen kann, 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.

Für den Vergleich wurde unterstellt, dass die Beiträge zur Lebensversicherung zwar als Sonderausgaben angesetzt werden können, dass die Höchstbeträge für den Vorsorgeaufwand aber bereits ausgenutzt sind. Die Versicherungsbeiträge lösen also keinen Steuereffekt aus. Sollten im Ausnahmefall die Versicherungsbeiträge steuerliche Wirkung entfalten, würde sich der Vorteil der Finanzierung über Tilgungsträger Lebensversicherung noch vergrößern.

### 3. Fazit

Unter den dargelegten Prämissen ist die Umstellung auf eine annuitätische Finanzierung nicht sinnvoll. Auch wenn die Renditeerwartung für die Lebensversicherung niedrig ist, würde sich durch eine Finanzierungsumstellung keine Verbesserung ergeben.

Im Rahmen der Finanzierung mit Lebensversicherung besteht auch eine Absicherung des Todesfallrisikos für Dr. A. Dieses Risiko müsste bei einer Umstellung auf annuitätische Finanzierung über eine zusätzliche Risikolebensversicherung abgesichert werden. Die Höhe der dafür zu zahlenden Versicherungsprämie würde zu weiteren Kosten führen. Diese Kosten müssten individuell ermittelt werden. In Beispiel würden für Dr. A (Alter bei Abschluss der Risiko-LV 46 Jahre, Laufzeit: 17 Jahre) zusätzliche Kosten von ca. 200 EUR p.a. zu berücksichtigen sein.

#### WEITERFÜHRENDER HINWEIS

**ZUM AUTOR** | Der Autor ist Geschäftsführer der Instrumenta GmbH-Beratungswerkzeuge für Steuerberater ([www.instrumenta.de](http://www.instrumenta.de)). Die Berechnungen und Auswertungen dieses Beitrags wurden mit der Software PriMa plan erstellt.

Wichtige Prämisse

Absicherung  
im Todesfall