

## MUSTERFALL

## Verlagerung von Zinsaufwand einer Immobilienfinanzierung in den steuerwirksamen Bereich

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

Die Verlagerung von Zinsaufwand aus dem privaten in den steuerlich wirksamen Bereich ist eigentlich ein alter Hut. Leider wird dieser ungemein wertvolle steuerliche Rat von vielen Kanzleien nicht in seiner monetären Bedeutung für den Mandanten ausreichend dargestellt. Mit diesem Musterfall soll gezeigt werden, wie man den monetären Vorteil sinnvoll berechnen und dem Mandanten hochwertig präsentieren kann. Dies führt nicht nur zu einer höheren Mandantenbindung, sondern ermöglicht auch eine bessere Abrechnungsmöglichkeit der Beratung nach dem Nutzen und nicht nur nach Zeitaufwand.

### 1. Eckdaten des Musterfalls

Als Grundlage für unseren Musterfall haben wir eine Eigenheimfinanzierung (privat) und eine Finanzierung einer vermieteten Immobilie (steuerwirksam) gewählt. Die aktuellen Konditionen der Darlehen sind bewusst identisch angesetzt, damit in der Vergleichsberechnung die Unterschiede alleine auf der Steuerwirkung beruhen. Um die Berechnung durchführen zu können, wird neben den klassischen Mandanten-Stammdaten (Name, Adresse etc.) und den Daten der beiden Finanzierungen nur eine Zahl benötigt – die Höhe des zu versteuernden Einkommens bzw. die Höhe des Grenzsteuersatzes, um den Steuereffekt berechnen zu können. Alle Berechnungen wurden mit der Software PriMa plan, Instrumenta GmbH vorgenommen.

Zwei Finanzierungen für Eigenheim und betriebliche Immobilie

#### ■ Beispiel

Die folgenden Daten sind von den Mandanten mitgeteilt worden:

- Höhe des zu versteuernden Einkommens: 100.000 EUR
- Finanzierung des privaten Eigenheims aus 2004:
  - Valuta am 31.12.12: 320.000 EUR
  - anfängliche Tilgung p.a.: 1,0 %; aktueller Zinssatz: 5,0 %
- Finanzierung der vermieteten Immobilie:
  - Valuta am 31.12.12: 208.000 EUR
  - anfängliche Tilgung p.a.: 4,0 %; aktueller Zinssatz: 5,0 %
- Die Zinsbindung beider Darlehen läuft zum 31.12.13 aus.
- Der Anschluss-Zinssatz soll für beide Darlehen 3,5 % p.a. betragen.
- Die Summe beider Annuitäten beträgt dann ab dem Jahr 2014 monatlich 5.144 EUR (jährlich 61.728 EUR), wenn man die ursprünglichen Tilgungsverläufe unverändert lassen würde.
- Vorgaben:
  - Die Eheleute wollen gemeinsam Ende 2038 (65. Lebensjahr) schuldenfrei in Rente gehen.
  - Die liquide Belastung vor Steuern (= Summe der Annuitäten) soll sich durch die geänderte Finanzierung nicht verändern.

## 2. Vorgehensweise

Um die Schuldzinsen so weit wie möglich in den steuerlich abziehbaren Bereich zu verlagern ohne die Summe beider Annuitäten zu ändern, ergeben sich zwei Berechnungsschritte. Das steuerwirksame Darlehen ist so langsam wie möglich zu tilgen. Die Tilgung ist so zu bemessen, dass dieses Darlehen Ende 2038 getilgt ist. Für Zins und Tilgung des privaten Darlehens stehen dann zur Verfügung: vorgegebene Gesamtannuität minus Annuität des steuerwirksamen Darlehens.

### 2.1 Status quo

Bevor mit der Optimierung der Tilgungen begonnen wird, sollen noch einmal die beiden Darlehen betrachtet werden.

■ **Tabelle. 1: Ausgangslage – Liquidität (EUR)**

Jahr	2013	2014	2018	2027	2037
Annuität Eigenheim	24.000	19.322	19.322	19.322	15.554
Annuität Vermietete Immobilie	45.000	42.410	16.827	0	0
Annuität gesamt	69.000	61.732	36.149	19.322	15.554

■ **Tabelle 2: Ausgangslage – Entschuldung (EUR)**

Jahr	2013	2014	2018	2027	2037
Valuta Eigenheim	311.814	303.269	265.939	160.174	0
Valuta Vermietete Immobilie	172.596	135.637	0	0	0
Valuta gesamt	484.410	438.906	265.939	160.174	0

Das private Eigenheimdarlehen wird in der Ausgangssituation langsam getilgt und ist Ende 2037 komplett zurückgeführt. Das Darlehen für die vermietete Immobilie wird relativ schnell getilgt und ist bereits im Jahr 2018 abbezahlt. Da sich für beide Darlehen der aktuelle Zins von 5,0 % in 2013 auf 3,5 % ab 2014 senken soll, sinkt – ohne Maßnahmen – die jährliche Gesamtannuität von 69.000 EUR (mtl. 5.750 EUR) in 2013 auf 61.732 EUR (mtl. 5.144 EUR) in 2014.

### 2.2 Anpassung des steuerwirksamen Darlehens

Wie hoch muss die Annuität (und damit die anfängliche Tilgung) in der steuerwirksamen Finanzierung sein, damit diese möglichst langsam, aber auf jeden Fall bis zum gewünschten Renteneintritt der Mandanten (hier: 2038) abbezahlt ist? Bei einer Annuität von 900 EUR monatlich wäre das Darlehen in 2037 abbezahlt. Dies entspricht einer anfänglichen Tilgung von 2,8 % p.a. für die neue Zinsvereinbarung ab dem 1.1.14.

### 2.3 Anpassung des privaten Darlehens

Die restliche Liquidität (Gesamt-Annuität minus Annuität der steuerwirksamen Finanzierung) steht für die Rückzahlung der steuerlich nicht wirksamen Eigenheimfinanzierung zur Verfügung.

Das private Darlehen schneller tilgen

Laufzeit maximal bis Renteneintritt als weitere Vorgabe

### ■ Monatliche Betrachtungsweise

Gesamtannuität	5.144 EUR
Annuität für das VuV-Darlehen	-900 EUR
Annuität für das Eigenheimdarlehen	4.244 EUR

Bei einer Annuität von 4.244 EUR monatlich wäre das Eigenheimdarlehen bereits in 2020 abbezahlt. Die anfängliche Tilgung für die neue Zinsvereinbarung ab dem 1.1.14 beträgt 13,0 % p.a.

### 2.4 Konsequenzen für beide Darlehen

Im Ergebnis verlängert sich die Laufzeit der steuerwirksamen Finanzierung (VuV) und verkürzt sich die Laufzeit der steuerlich nicht wirksamen Finanzierung (Eigenheim).

### ■ Tabelle 3: Optimierte Tilgung – Liquidität (EUR)

Jahr	2013	2014	2018	2027	2037
Annuität Eigenheim	24.000	51.000	51.000	0	0
Annuität Vermietete Immobilie	45.000	10.800	10.800	10.800	4.837
Annuität gesamt	69.000	61.800	61.800	10.800	<b>4.837</b>

### ■ Tabelle 4: Optimierte Tilgung – Entschuldung (EUR)

Jahr	2013	2014	2018	2027	2037
Valuta Eigenheim	311.814	271.078	93.121	0	0
Valuta Vermietete Immobilie	172.596	167.760	146.633	86.775	0
Valuta gesamt	484.410	438.838	239.754	86.775	<b>0</b>

## 3. Ergebnisse

Bis hierhin ist jedem kaufmännisch denkenden Mandanten klar, dass der Vorschlag zur Änderung der Tilgung einen Vorteil bringen wird. Aber wie hoch ist dieser Vorteil? Nur durch die vergleichende Darstellung der Ausgangslage im Ganzen mit der optimierten Situation im Ganzen und unter Berücksichtigung des Steuereffekts kann man dem Mandanten den monetären Vorteil wirklich klarmachen. Dabei sollte man zum Zweck der Visualisierung den Vergleich immer sowohl in Zahlen (tabellarisch) als auch grafisch darstellen.

Die dynamische Betrachtung der Berechnung bis zum Ende beider Finanzierungen über die Ebenen

- Steuerwirkung p.a.,
- Steuerwirkung kumuliert,
- Liquidität p.a.,
- Liquidität kumuliert und
- Entschuldung

zeigen den Vorteil transparent auf.

Auswirkung auf die Laufzeiten der Darlehen

Die Höhe des Vorteils ist zu ermitteln

### 3.1 Steuerwirkung

Als Steuerwirkung (Steuerentlastung) wurde die Reduktion der Gesamtsteuerzahlung (ESt, KiSt, SolZ, berechnet, die sich durch den steuerlichen Ansatz der Zinsen ergibt. Es handelt sich also um eine Grenzsteuerentlastung.

■ **Tabelle 5: Steuerentlastung – jährlich (EUR)**

Jahr	2013	2014	2018	2027	2037
Optimierte Tilgung	4.009	2.517	2.215	1.354	19
Ausgangslage	4.009	2.304	61	0	0
Differenz (Vorteil)	0	213	2.154	1.354	19

■ **Tabelle 6: Steuerentlastung – kumuliert (EUR)**

Jahr	2013	2014	2018	2027	2037
Optimierte Tilgung	4.009	6.526	15.853	31.695	38.213
Ausgangslage	4.009	6.313	9.897	9.897	9.897
Differenz (Vorteil)	0	213	5.956	21.798	28.316

Der Tabelle kann man entnehmen, dass sich der Steuervorteil aus der Umverteilung der Tilgungsraten bis zum Ende beider Finanzierungen in 2037 auf einen Betrag von 28.316 EUR kumuliert.

### 3.2 Liquidität nach Steuern

In der folgenden Darstellung wird nicht die Höhe der Annuitäten (vor Steuern) sondern die Höhe der Liquiditätsbelastung nach Steuern p.a. verglichen.

■ **Beispiel für das Jahr 2013**

Gesamtannuität für beide Darlehen (vgl. Tab. 1, 3)	69.000 EUR
Steuerwirkung der Zinsen (vgl. Tab. 6)	-4.009 EUR
Liquiditätsbedarf nach Steuern	64.991 EUR

■ **Tabelle 7: Liquiditätsbedarf – jährlich (EUR)**

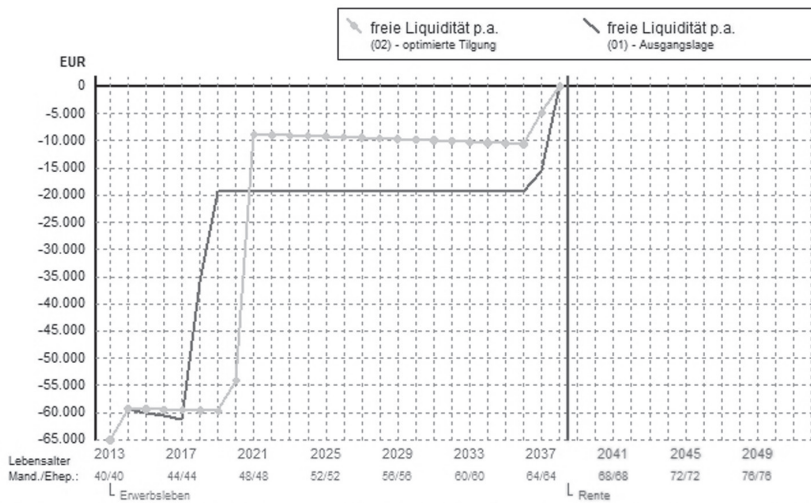
Jahr	2013	2014	2018	2027	2037
Optimierte Tilgung	64.991	59.283	59.585	9.446	4.818
Ausgangslage	64.991	59.429	36.088	19.323	15.554
Differenz (Vorteil)	0	146	-23.497	9.877	10.736

In Abbildung 1 lässt sich gut erkennen, dass die Umstellung der Tilgung in den Jahren 2018, 2019 und 2020 zu einem liquiden Nachteil führt, weil in der Ausgangslage das VuV-Darlehen bereits in 2018 getilgt ist, während in der optimierten Situation das Eigenheimdarlehen erst in 2020 getilgt ist. In den Jahren 2021 bis 2037 ergibt sich aber eine Liquiditätsentlastung von ca. 10.000 EUR p.a.

Stattlicher  
Entlastungsvorteil

Liquider  
Nachteil

■ **Abbildung 1: Liquiditätsbedarf – jährlich (EUR)**



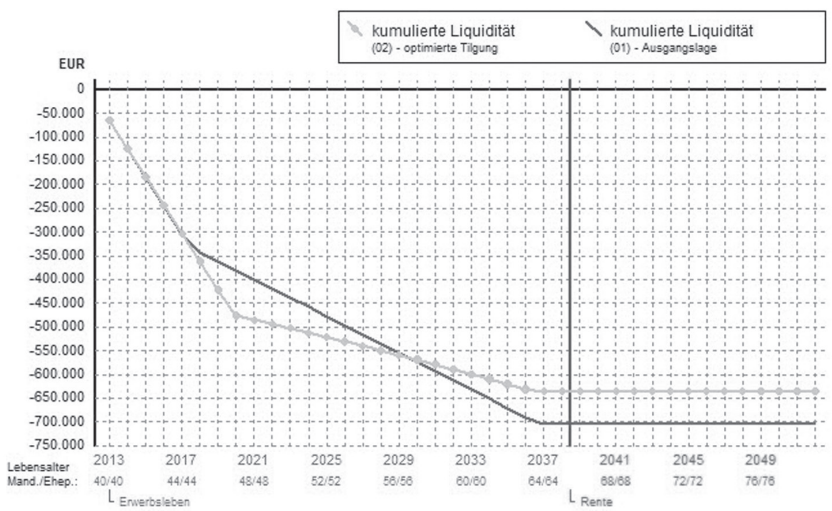
■ **Tabelle 8: Liquiditätsbedarf – kumuliert (EUR)**

Jahr	2013	2014	2018	2027	2037
Optimierte Tilgung	64.991	124.274	362.147	539.876	635.395
Ausgangslage	64.991	124.420	342.183	516.088	705.546
Differenz (Vorteil)	0	146	-19.964	-23.788	<b>70.151</b>

Auch hier zeigt Abbildung 2 vieles wesentlich anschaulicher als die tabellarische Darstellung.

Vorteil der Visualisierung

■ **Abbildung 2: Liquiditätsbedarf – kumuliert (EUR)**



Bis zum Jahr 2017 ist der Liquiditätsbedarf identisch. Im Jahr 2018 wird das VuV-Darlehen getilgt und es ist nur noch die Eigenheimfinanzierung zu bedienen, während in der optimierten Situation bis zum Jahr 2020 beide Finanzierungen zu bedienen sind. Dadurch ergibt sich bis zum 31.12.20 für die optimierte Situation ein Mehrbedarf an Liquidität von 95.107 EUR! Dieser Effekt muss mit dem Mandanten besprochen werden. In unserem Fall entschärft sich dieses Problem, da durch die angenommene Zinssatzsenkung von 5,0 % in 2013 auf 3,5 % ab dem 1.1.14 eine Liquiditätsentlastung von 7.200 EUR p.a. entsteht (vgl. Tab. 1 und Tab. 3). Bis zum Jahr 2020 kumuliert sich diese Entlastung auf 50.400 EUR und halbiert die Mehrbelastung.

Ab dem Jahr 2021 bis zum Jahr 2037 setzt dann eine Entlastung von ca. 10.000 EUR p.a. ein. Am Ende beider Finanzierungen hat sich dadurch eine liquide Entlastung von 70.151 EUR kumuliert.

Die Differenz zwischen dem Gesamt-Vorteil in Höhe von 70.000 EUR und dem Steuervorteil von 28.000 EUR ergibt sich daraus, dass durch die Änderung der Tilgung das höhere der beiden Darlehen schneller getilgt wird. Dadurch wird die Gesamt-Restschuld schneller abgebaut und die Zinsbelastung sinkt insgesamt. Dies wird im Vergleich der Entschuldung (vgl. Tab. 9) deutlich.

### 3.3 Entschuldung

■ **Tabelle 9: Entschuldung (Restschuld) (EUR)**

Jahr	2013	2014	2018	2027	2037
Optimierte Tilgung	484.410	438.838	239.754	86.775	0
Ausgangslage	484.410	438.906	265.939	160.174	0
Differenz (Vorteil)	0	68	26.185	73.999	0

Man kann deutlich erkennen, wie der zusätzliche Liquiditätsbedarf der optimierten Situation in den Jahren 2018 bis 2020 zu einer schnelleren Tilgung führt. Dadurch sinkt die Gesamt-Zinszahlung und es entsteht über den gesamten Betrachtungszeitraum ein zusätzlicher Liquiditätsvorteil.

## 4. Fazit

Die richtige Berechnung und Visualisierung der Beratungsleistung „Verlagerung von Zinsaufwand in den steuerlich abziehbaren Bereich“ ist wesentlich mehr als „Alter Wein in neuen Schläuchen“. Erst durch die grafische Darstellung und die Berechnung eines Gesamtvorteils, der hier immerhin ca. 70.000 EUR beträgt (bezogen auf ein Gesamt-Finanzierungsvolumen von 484.410 EUR), wird der Wert der Beratung deutlich. Zudem werden auch für den Berater überraschende Effekte, bezogen auf den Liquiditätsbedarf, sichtbar. Mit der richtigen Vorgehensweise steigert man die eigene Beratungsqualität, begeistert den Mandanten und ermöglicht eine deutlich bessere Honorierung.

Anfänglich  
identischer  
Liquiditätsbedarf

Den Wert der  
Beratung berechnen  
und visualisieren