

Finanzierungsvergleich
für
Ben Kombikredit
und
Bernadette Kombikredit
Konditionenweg 1A, Bergisch Gladbach

erstellt durch

Martin Mustermann
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer
Rentenstraße 8
Musterstadt

www.mustermann.de



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Prämissen	3
3	Alternativen-Vergleich	5
4	Fazit	9
5	Bescheinigung	10

1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Bernadette Kombikredit,
Sehr geehrter Herr Ben Kombikredit,

Sie haben uns beauftragt zwei Finanzierungsalternativen für Sie zu vergleichen.

Die genauen Werte, die wir den Berechnungen zugrundegelegt haben und Begriffserklärungen finden Sie auf der nächsten Seite.

Die Berechnungen wurden auf Basis von Daten erstellt, die Sie uns in Form von Unterlagen bzw. mündlichen Auskünften mitgeteilt haben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Notwendigkeit der Festlegung von Prämissen für die Entwicklung von Werten die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie gibt aber wertvolle Hinweise, auf deren Basis Sie Entscheidungen treffen können, durch die sich der generelle Trend der Entwicklung optimieren lässt.

Ziel dieser 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.

2. Prämissen

Die wichtigsten Eckdaten und Prämissen haben wir Ihnen hier in kurzer tabellarischer Form aufgelistet.

Wichtige Grundprämissen

Stichtag der Datenaufnahme	01.01.2020
Planungshorizont in Jahren	40

Prämissen zu den Finanzierungsalternativen

	Kombikredit BSV	Annuitätendarlehen
Finanzierungsbedarf	220.000 Euro	220.000 Euro
Zinssatz Sparphase	0,1%	
Zinssatz Vorausdarlehen	1,65%	
Zinssatz Bauspardarlehen	2,15%	
Zinssatz Annuitätendarlehen		2,2%
Zinsfestschreibung Vorausdarlehen bis Zinsfestschreibung Bauspardarlehen bis Zinsfestschreibung Annuitätendarlehen bis Anschlusszinssatz (Planwert)	Zuteilung Bausparvertrag Rückzahlung	31.07.2037 2,2%
Anspar-Rate Bausparvertrag bis Zuteilung	665,50 Euro bis 30.09.2034	
Zinsrate Vorausdarlehen bis Zuteilung	302,50 Euro bis 30.09.2034	
Annuität Bauspardarlehen ab Zuteilung	968 Euro ab 01.10.2034	
Annuität klassische Baufinanzierung		968 Euro
Höhe des Bausparguthabens bei Zuteilung	113.728 Euro	
Höhe des Bauspardarlehens	107.833 Euro	
Höhe des Annuitätendarlehens		220.000 Euro
Tilgungssatz Vorausdarlehen	0,00 %	
Tilgungssatz Bauspardarlehen	6,83%	
Tilgungssatz Annuitätendarlehen		2,2%

Begriffserläuterungen zu den Prämissen

Planungshorizont

Zeitraum, über den alle Werte hochgerechnet wurden.

Kombikredit

So funktioniert ein Kombikredit: Sie schließen einen Bausparvertrag in Höhe Ihres Finanzierungsbedarfes ab und besparen ihn mit monatlichen Raten. Ihren Finanzierungsbedarf decken Sie mit einem so genannten Vorausdarlehen, für das Sie lediglich Zinsen bezahlen und nicht tilgen. Wenn der Bausparvertrag zugeteilt wird, tilgt dieser das Vorausdarlehen in einer Summe. Die Zuteilung besteht aus dem angesparten Bausparguthaben und aus dem Bauspardarlehen. Nach der Zuteilung zahlen Sie das Bauspardarlehen zurück.

Vorausdarlehen

Bei einem Kombikredit wird das Vorausdarlehen zur Deckung des Finanzierungsbedarfes aufgenommen. Es entspricht der Höhe nach der Bausparsumme des zeitgleich abgeschlossenen Bausparvertrages. Bei Zuteilung des Bausparvertrages wird das Vorausdarlehen in einer Summe zurückgezahlt.

Zuteilung

Die Zuteilung des Bausparvertrages erfolgt, sobald die erbrachte Sparleistung hoch genug ist. Das können je nach Tarif rd. 40 - 50 % der Bausparsumme sein. Bei Zuteilung wird das angesparte Guthaben ausgezahlt und die Differenz zur Bausparsumme (rd. 50 - 60%) als Bauspardarlehen erbracht.

Der Zuteilungstermin wird von der Bausparkasse prognostiziert, kann und darf aber nicht garantiert werden. Er ist abhängig von der Geschäftsentwicklung der Bausparkasse und von der Sparquote sowie der Darlehensnachfrage aller Bausparer des jeweiligen Tarifes.

Finanzierungsbedarf

Höhe der noch abzuschließenden Finanzierung bzw. der ursprüngliche Kreditbetrag

Anschlusszinssatz (Planwert)

Höhe des Zinssatzes, mit dem nach Ende des ersten bzw. aktuellen Zinsfestschreibungs-Zeitraums weitergerechnet werden soll.

3. Alternativen-Vergleich

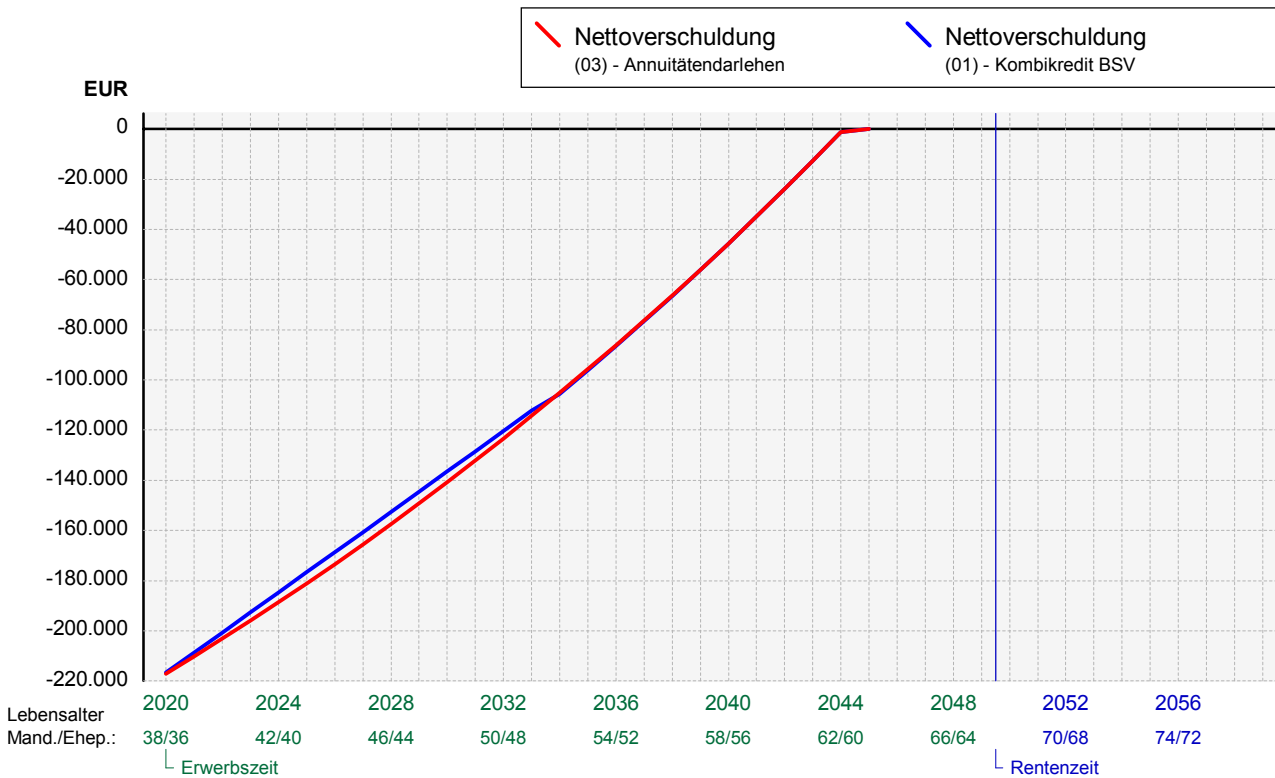
Wir stellen Ihnen dar, wie schnell die Schuld bei beiden Finanzierungen getilgt wird. Die liquide Belastung pro Jahr ist in diesem Beispiel bei beiden Varianten gleich hoch. Außerdem zeigen wir Ihnen anhand der kumulierten Liquidität, welche Finanzierungsalternative die wirtschaftlich sinnvollere ist.

Nettoverschuldung

jeweils zum 31.12.	2020	2024	2029	2039	2044
Kombikredit BSV	-216.670	-184.670	-144.540	-56.208	-1.322
Annuitätendarlehen	-217.166	-188.600	-149.172	-56.046	-1.222
Differenz	496	3.930	4.632	-162	-100

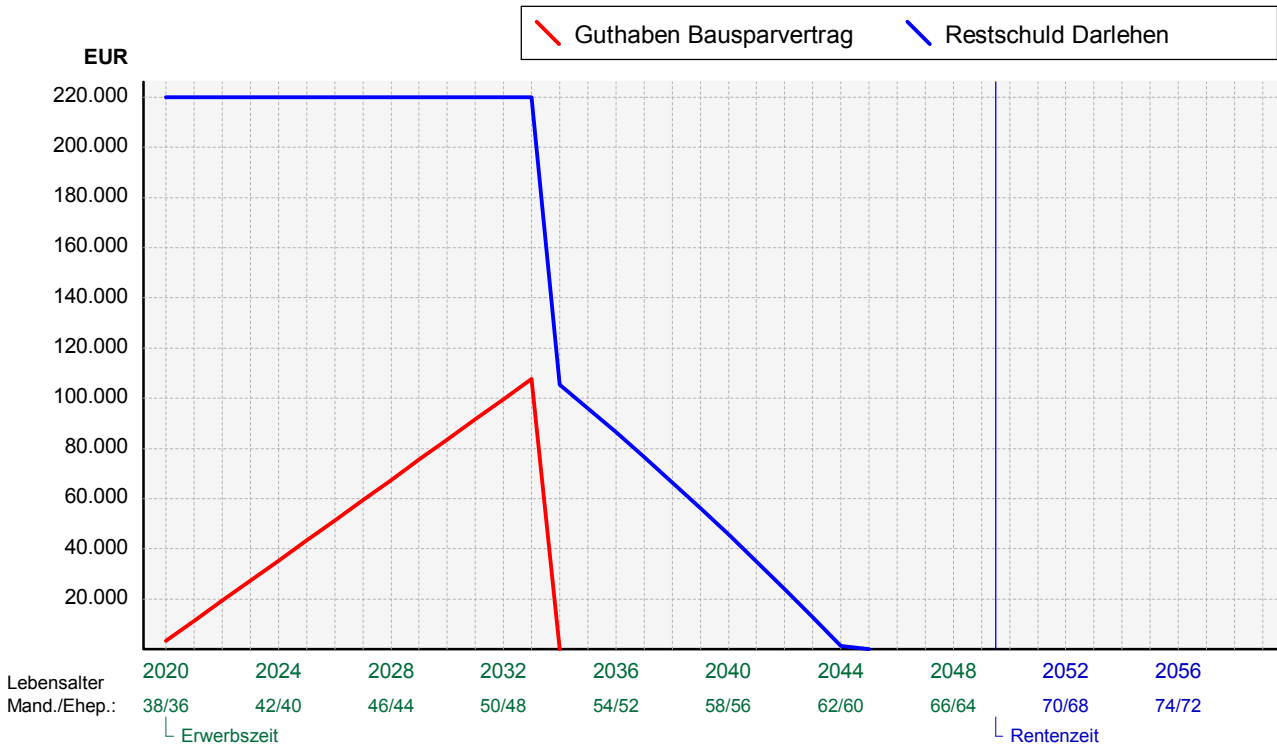
Der Begriff der Nettoverschuldung umfasst den Saldo aus Darlehensschuld und eventuellen Tilgungsträgern in Form von Bausparguthaben, Kapital-Lebensversicherungen etc.

Die folgende Grafik zeigt Ihnen übersichtlich im Vergleich, wie die Nettoverschuldung in den beiden Alternativen zurückgeführt wird.



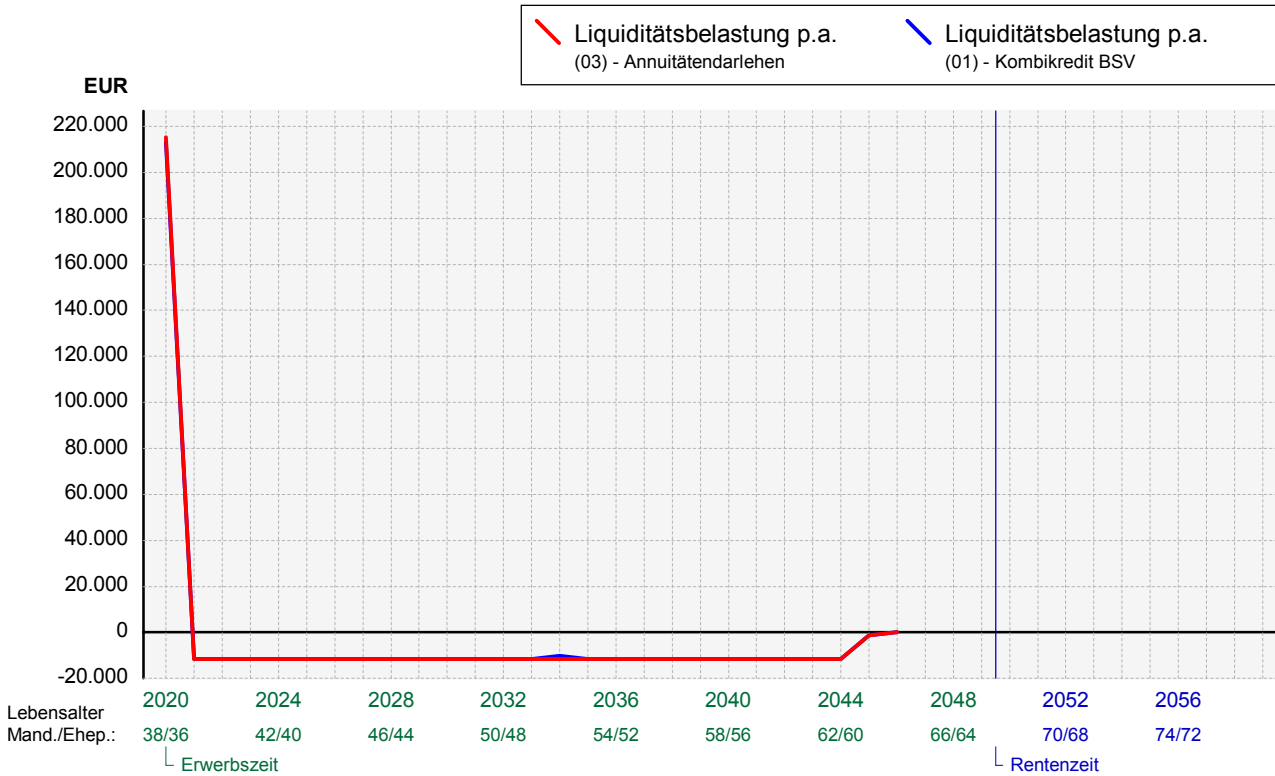
Bei dem Kombikredit bleibt die Restschuld des Darlehens zunächst unverändert hoch, weil Sie nicht direkt tilgen, sondern bis zur Zuteilung des Bausparvertrages Sparraten in den Bausparvertrag einzahlen. Dem steht der Aufbau des Bausparguthabens gegenüber.

(01) - Kombikredit BSV



Liquiditätsbelastung p.a.

	2020	2024	2029	2039	2044
Kombikredit BSV	212.947	-11.616	-11.616	-11.616	-11.616
Annuitätendarlehen	215.160	-11.616	-11.616	-11.616	-11.616
Differenz	2.213	0	0	0	0



Die liquide Belastung pro Jahr ist gleich hoch, da wir für das Annuitätendarlehen bewusst die gleiche monatliche Annuität angesetzt haben wie die Summe aus der Sparrate in den Bausparvertrag und der Zinsen für das Vorausdarlehen. Lediglich im ersten Jahr besteht eine Differenz in Höhe der Abschluss-Gebühr des Bausparvertrages.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

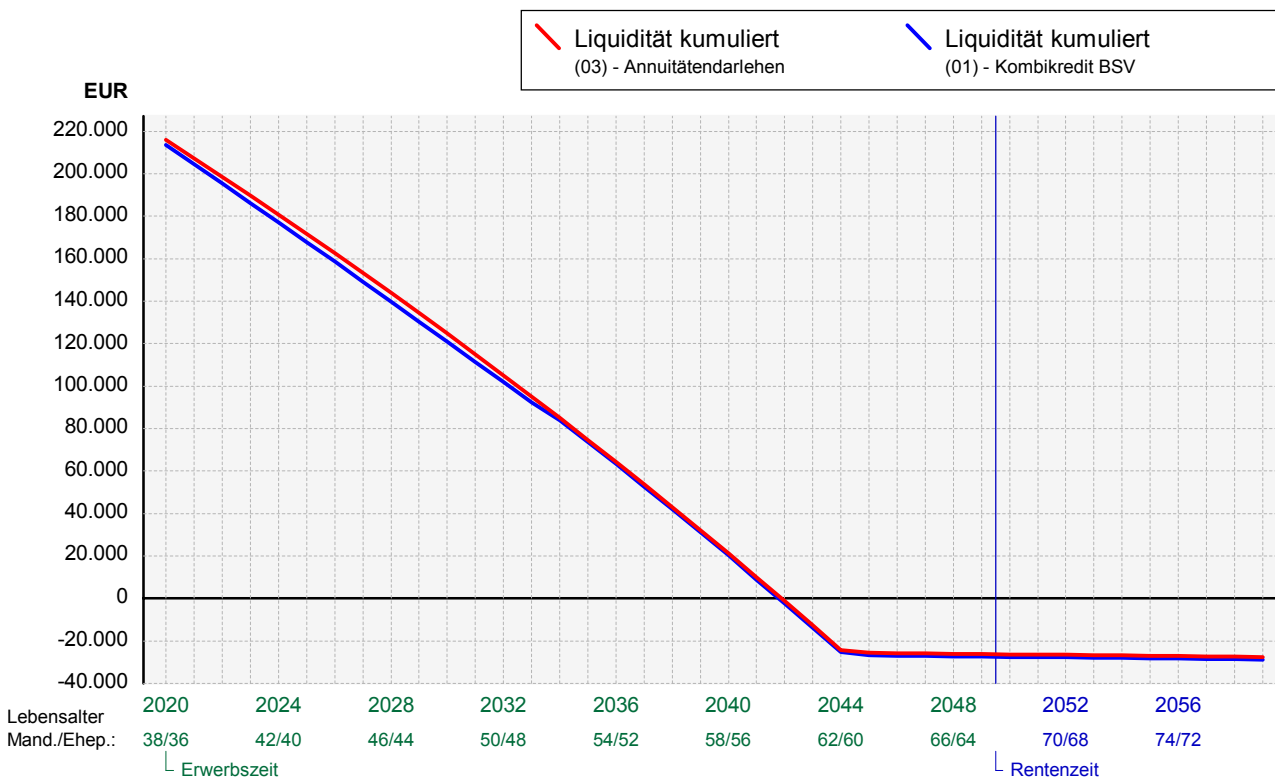
jeweils zum 31.12.	2020	2024	2029	2039	2044
Kombikredit BSV	213.568	177.043	130.399	31.145	-25.404
Annuitätendarlehen	215.981	180.853	134.436	32.171	-24.323
Differenz	2.413	3.810	4.037	1.026	1.081

In der Entscheidungsfindung geht es um die Frage, welche Alternative wirtschaftlich sinnvoller ist. Dazu haben wir für Sie alle Zahlungsströme, die durch die beiden Finanzierungsalternativen ausgelöst werden, kumuliert. Die Differenz zwischen den Alternativen entspricht dabei der Zinersparnis nach Steuern.

Um das Ergebnis zutreffend berechnen zu können, sind wir davon ausgegangen, dass benötigte Gelder (z.B. zur Rückzahlung der Finanzierungen) aus freier Liquidität beglichen werden können. Deshalb wurden für die jährlichen liquide Unterdeckungen und Überschüsse folgende Alternativzinsen zugrundegelegt:

Habenzins 0,50 %
Sollzinssatz 0,50 %.

In der grafischen Darstellung ist die Linie die wirtschaftlich sinnvollere Alternative, die nach dem betrachteten Zeitraum den besseren Stand aufweist.



Fazit

Die beiden Finanzierungsalternativen sind trotz der unterschiedlich Zinshöhe der Darlehen absolut vergleichbar, sowohl von der Höhe der monatlichen Belastung her als auch von der Laufzeit.

Insgesamt liegt das Annuitätendarlehen etwas günstiger, trotz des "schlechteren" Darlehenszinssatzes von 2,2% im Vergleich zu 1,65 bzw. 2,15%. Das liegt an den höheren Kosten des Kombikredites (Abschlussgebühr des Bausparvertrages: 1% der Bausparsumme).

4. Fazit

Worauf Sie bei Ihrer Entscheidung achten sollten:

Alternative 1: Kombikredit

Es ist wichtig, dass der Zinssatz des Vorausdarlehens bis zur Zuteilung des Bausparvertrages fest ist.

Dann haben Sie mit dem Kombikredit ein zinssicheres Finanzierungsmodell mit der Möglichkeit, jederzeit Sonderzahlungen zu leisten: bis zur Zuteilung als Sparbeitrag in den Bausparvertrag, nach Zuteilung als Sondertilgung in das Bauspardarlehen.

Bitte beachten Sie, dass der Zuteilungszeitpunkt von der Bausparkasse nicht garantiert werden darf.

Alternative 2: Annuitätendarlehen

Hier haben Sie ein Zinsanpassungsrisiko: Nach dem Ende der Zinsbindung können die Zinsen gleich sein, höher oder niedriger.

Bei den derzeit noch guten Finanzierungsbedingungen sollten Sie eine möglichst lange Zinsbindungsfrist wählen. Je später das Zinsbindungsende und je niedriger dann Ihr Schuldenstand, desto geringer ist Ihr Zinsanpassungsrisiko.

Zinssicherheit:

Im vorliegenden Fall sind die beiden Alternativen bei einem Zinssatz des Annuitätendarlehens von 2,2% nominal vergleichbar. Sie können diesen Zinssatz als "Break-Even-Zinssatz" betrachten. Bietet Ihnen Ihre finanzierende Bank einen niedrigeren Zinssatz, so spricht die Kostenseite der Finanzierung für Alternative 2.

Rechnen Sie mit steigenden Finanzierungszinsen und möchten Sie dieses Risiko ausschließen, ist dies mit dem Kombikredit möglich.

Die Zinssicherheit bei Annuitätendarlehen orientiert sich an der Dauer der Zinsfestschreibungsfrist.

Unserer Berechnung liegt eine 20jährige Zinsfestschreibung zugrunde. Danach besteht noch eine Restschuld von ca. 45.000 Euro (von ursprünglich 220.000 Euro), auf die sich eine Zinssatzänderung auswirken könnte. Dies ist ein überschaubares Risiko.

Wenn man über eine 10jährige Zinsfestschreibung einen niedrigeren Zinssatz vereinbaren kann, wirkt sich das Risiko einer zukünftigen Zinssatzänderung deutlich mehr aus.

5. 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 weitgehend auf der Annahme zukünftiger Ereignisse, deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Die hieraus abgeleiteten Ergebnisse können daher von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Änderungen Ihrer persönlichen, steuerlichen oder finanziellen Lage oder des politischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes können die Ergebnisse beeinflussen. Wir empfehlen Ihnen daher, die Analyse in regelmäßigen Abständen zu wiederholen.

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.

Musterstadt, den 18. März 2020

StB Mustermann