

Finanzierungsberatung

## Berechnung und Darstellung von Finanzierungsvergleichen

von Dipl.-Kfm. Dirk Klinkenberg, Lohmar

Die Finanzierungsberatung ist ein Kernthema für Steuerberater. Viele Mandanten brauchen den Steuerberater an Ihrer Seite, um in Verhandlungen mit Banken die eigenen Interessen zu verwirklichen. Der Beitrag beschäftigt sich in diesem Kontext mit dem Thema Finanzierungsvergleich: Wie kann man die Erwartung steigender Zinsen für Mandanten nutzen, deren Finanzierungen in nächster Zeit zur Verlängerung anstehen?

### 1. Weiter steigende Zinsen erwartet

Viele Marktteilnehmer rechnen mit weiter steigenden Zinsen. Allein von September 2010 bis März 2011 sind die Zinsen für Immobilienfinanzierungen bereits um ca. 1 % gestiegen. Es scheint also grundsätzlich sinnvoll, sich jetzt das aktuelle Zinsniveau durch ein Forward-Darlehen zu sichern. Ein Forward-Darlehen ist eine Darlehensvereinbarung, deren Inanspruchnahme bis zu 60 Monate in der Zukunft liegt. Für einen Zeitraum bis zu 36 Monate bietet so gut wie jede Bank solche Vereinbarungen an. Der Finanzierungsvergleich kann damit allen Mandanten angeboten werden, deren Finanzierung in absehbarer Zeit zur Verlängerung ansteht. Handelt es sich um die üblichen 10-jährigen Zinsfestschreibungen, wurden diese Finanzierungen ab April 2001 abgeschlossen. Bezogen auf eine Zinsfestschreibung die Ende April 2012 ausläuft, kann man von einer Zinskondition von ca. 5,5 % im Zeitpunkt des Abschlusses vor 10 Jahren ausgehen (Quelle: DGZF-Pfandbriefkurve [Pfandbriefrendite der Landesbanken]).

**Mit einem Forward-Darlehen das aktuelle Zinsniveau sichern**

### 2. Umschuldung an einem Beispiel

#### Sachverhalt

Der Mandant hat am 1.5.02 eine vermietete Eigentumswohnung erworben und dafür eine annuitätische Finanzierung über 200.000 EUR (Zinssatz 5,5 % p.a.) mit einer anfänglichen Tilgung von 1 % aufgenommen. Die Restschuld beträgt am 1.1.11 noch 177.901 EUR. Die Konditionen (10 Jahre fest; 80 % Beleihung) gestalten sich wie folgt:

Zinssätze (p.a.)	Mai 2002	März 2011	Mai 2012
Zinssatz	5,5 %	4,16 %	5,00 %
Forward-Darlehen		4,68 %	
Opportunitätskosten		1,6 %	1,6 %

Forward-Zuschlag 0,04 % p.m. Vorlaufzeit:  $4,16 \% + (13 \text{ Monate} \times 0,04 \%) = 4,68 \%$

Der Opportunitätskosten-Zinssatz gibt an, zu welchem Zins die Differenz aus den alternativen Liquiditätsverläufen angelegt bzw. bereitgestellt werden kann (Quelle: [www.capital.de/finanzen](http://www.capital.de/finanzen)).

Es werden die folgenden Szenarien hinsichtlich des Tilgungsendes und der Zinersparnis betrachtet:

**Tilgungsende und Zinersparnis als Kriterien**

- **Grundfall:** Anschlussdarlehen zu 5,00 %,
- **Alternative 1:** Forward-Darlehen zu 4,68 %,
- **Alternative 2:** Forward-Darlehen zu 4,68 % mit konstanter Annuität.

**2.1 Grundfall (Anschlussdarlehen, 5 %)**

Wie entwickelt sich die Finanzierung, wenn man nichts macht? Der Mandant wartet 2012 einfach auf den Brief der Bank, in dem auf Basis des erwarteten Zinssatzes von 5,0 % ein neues Darlehen über 10 Jahre fest mit angepasster Annuität angeboten wird (in den Berechnungen ab 1.8.12 berücksichtigt).

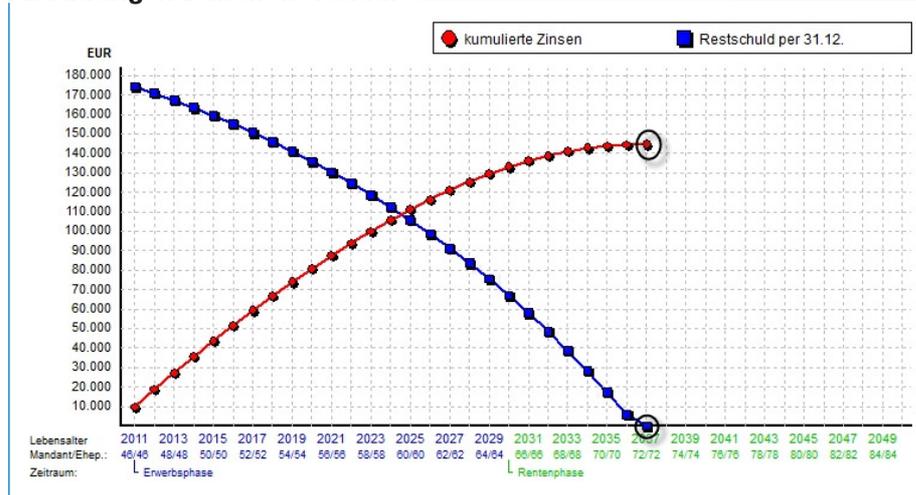
**Tabelle 1: Planmäßige Tilgung des Darlehens**

	2011	2012	2013	2014
Valuta am 1.1.	177.901	174.607	171.129	167.469
Tilgung	-3.294	-3.478	-3.660	-3.847
Stand am 31.12.	174.607	171.129	167.469	163.622
<b>Annuität</b>	<b>12.996</b>	<b>12.636</b>	<b>12.133</b>	<b>12.133</b>

Durch den sinkenden Anschlusszinssatz von 5,5 % auf 5,0 % mindert sich die Annuität um 863 EUR pro Jahr.

**Minderung der Annuität**

**Abbildung 1: Darlehensverlauf**



Die Grafik zeigt, dass das Darlehen bei einer anfänglichen Tilgung von 1 % p.a. erst im Jahr 2037 getilgt wird. Der Mandant ist dann 72 Jahre alt. Für die Restlaufzeit entstehen kumulierte Zinsen in Höhe von 144.763 EUR.

**Tilgungsende erst im Rentenalter**

**2.2 Finanzierung mit Forward-Kondition**

In diesem Fall schließt der Mandant bereits jetzt ein Forward-Darlehen zu 4,68 % mit planmäßig sinkender Annuität ab.

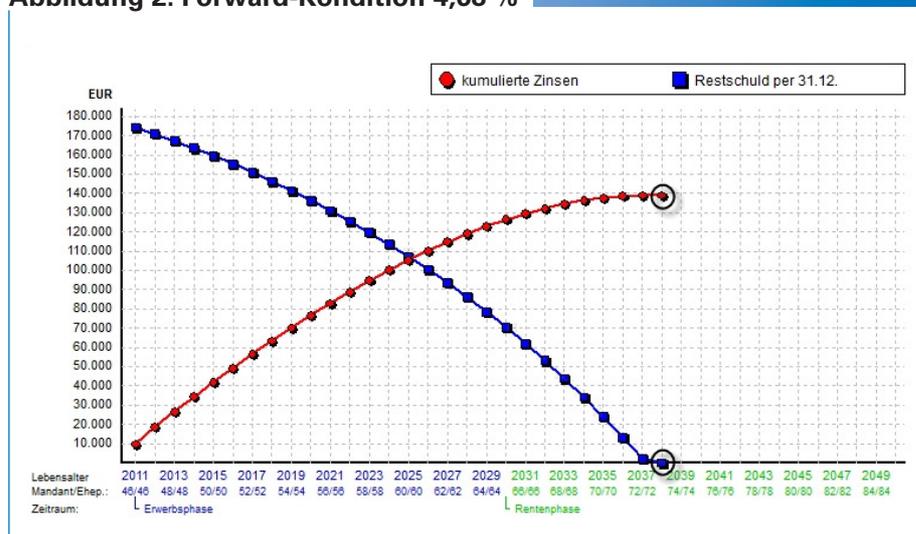
**Tabelle 2: Planmäßige Tilgung des Darlehens**

	2011	2012	2013	2014
Valuta am 1.1.	177.901	174.607	171.130	167.481
Tilgung	-3.294	-3.477	-3.649	-3.824
Stand am 31.12.	174.607	171.130	167.481	163.657
<b>Annuität</b>	<b>12.996</b>	<b>12.406</b>	<b>11.580</b>	<b>11.580</b>

Durch den sinkenden Anschlusszinssatz von 5,5 % auf 4,68 % mindert sich die Annuität um 1.416 EUR pro Jahr. Das sind nochmals 553 EUR pro Jahr weniger als im Grundfall.

**Geringere Annuität als im Grundfall**

**Abbildung 2: Forward-Kondition 4,68 %**



Die Grafik zeigt, dass das Darlehen nur geringfügig später getilgt wird. Denn die ersparten Zinsen steigen langsamer als im Grundfall. Für die Restlaufzeit entstehen kumulierte Zinsen in Höhe von 139.137 EUR. Dies ist eine Verbesserung von 5.626 EUR gegenüber dem Grundfall.

**Tilgungsende etwas später als im Grundfall**

### 2.3 Finanzierung mit Forward-Kondition und konstanter Annuität

Um das Laufzeitproblem in den Griff zu bekommen, könnte man dem Mandanten vorschlagen, die Annuität konstant zu lassen und den Zinsvorteil in die Tilgung zu investieren.

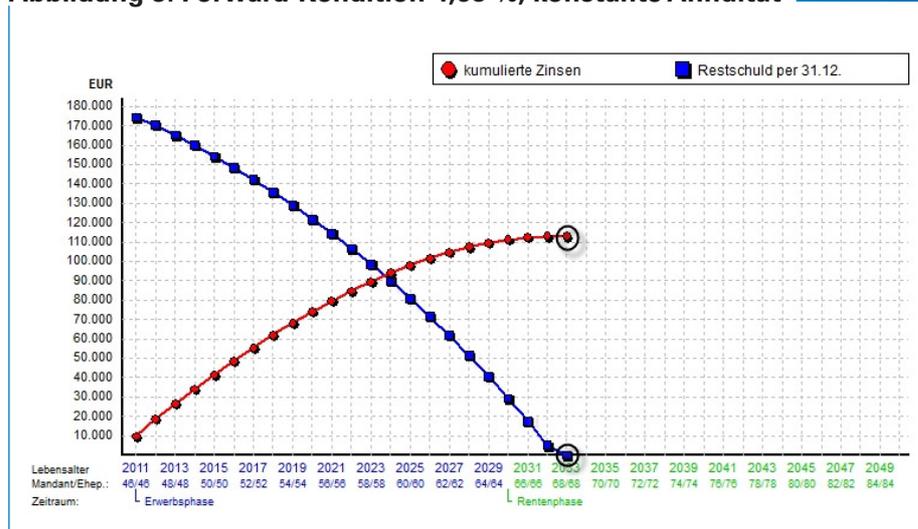
**Tabelle 3: Planmäßige Tilgung des Darlehens**

	2011	2012	2013	2014
Valuta am 1.1.	177.901	174.607	170.535	165.411
Tilgung	-3.294	-4.072	-5.124	-5.369
Stand am 31.12.	174.607	170.535	165.411	160.042
<b>Annuität</b>	<b>12.996</b>	<b>12.996</b>	<b>12.996</b>	<b>12.996</b>

Die Annuität wurde bewusst konstant gelassen und liegt bei 12.996 EUR pro Jahr. Man kann erkennen, wie sich dies positiv auf die Tilgung auswirkt. Bereits im Jahr 2013 ist die Tilgung um 1.464 EUR höher als im Grundfall.

**Früheres  
Tilgungsende**

**Abbildung 3: Forward-Kondition 4,68 %; konstante Annuität**



Die Grafik zeigt, dass sich dadurch die Laufzeit des Darlehens um vier Jahre verkürzt. Für die Restlaufzeit entstehen kumulierte Zinsen in Höhe von 113.029 EUR. Dies ist eine Verbesserung von 31.734 EUR!

**Laufzeitverkürzung  
und deutliche  
Zinsersparnis**

### Praxishinweise

1. Dies ist nicht der Gesamtvorteil, weil in der vergleichenden Betrachtung noch die Opportunitäts-Zinsen zu berücksichtigen sind, die diesen Vorteil verkleinern.
2. Um dem Mandanten weitere Möglichkeiten zur Verkürzung der Laufzeit zu geben, sollte darauf geachtet werden, dass trotz Zinsfestschreibung Sondertilgungen möglich sind.

## 3. Finanzierungsvergleich

Um diese Berechnungen dem Mandanten zu präsentieren, sollten die drei Alternativen in einer Synopse auf einen Blick gezeigt werden.

### 3.1 Prämissendarstellung

Eine sinnvolle Prämissendarstellung ist sowohl in der Präsentation als auch für die schriftliche Ausfertigung des Mandanten unerlässlich. Die Besprechung der Prämissen ermöglicht auch die Erläuterung von fachlichen Elementen wie z.B. die Bedeutung der Alternativzinssätze für die Liquiditätsdifferenzen zwischen den verschiedenen Alternativen. Neben Angaben aus dem Sachverhalt sollten bei den Prämissen auch Angaben zum Stichtag der Datenaufnahme und dem Planungshorizont gemacht werden.

**Auf eine  
ausführliche  
Erläuterung  
achten**

### 3.2 Ebenen der vergleichenden Darstellung

Vergleichende Darstellungen sollten auf drei Ebenen durchgeführt werden: Restschuldentwicklung, Liquiditätsentwicklung und Wirtschaftlichkeit. Da sich im Ergebnis die Alternative 2 (Forward-Darlehen mit konstanter Annuität) als überzeugendere Konstellation erweist, beziehen sich die folgenden Differenzberechnungen immer auf den Vergleich zwischen Grundfall und der Alternative 2 (Forward-Darlehen mit konstanter Annuität).

**Restschuld,  
Liquidität,  
Wirtschaftlichkeit**

#### 3.2.1 Restschuldentwicklung

Die erhöhte Tilgung verkürzt die Laufzeit um vier Jahre. Das Darlehen würde nach dem geplanten Renteneintritt nur noch drei und nicht mehr sieben Jahre laufen. Durch die Vereinbarung von Sondertilgungen kann der Mandant dann die Restschuld bei Renteneintritt (= 29.287 EUR) noch weiter senken.

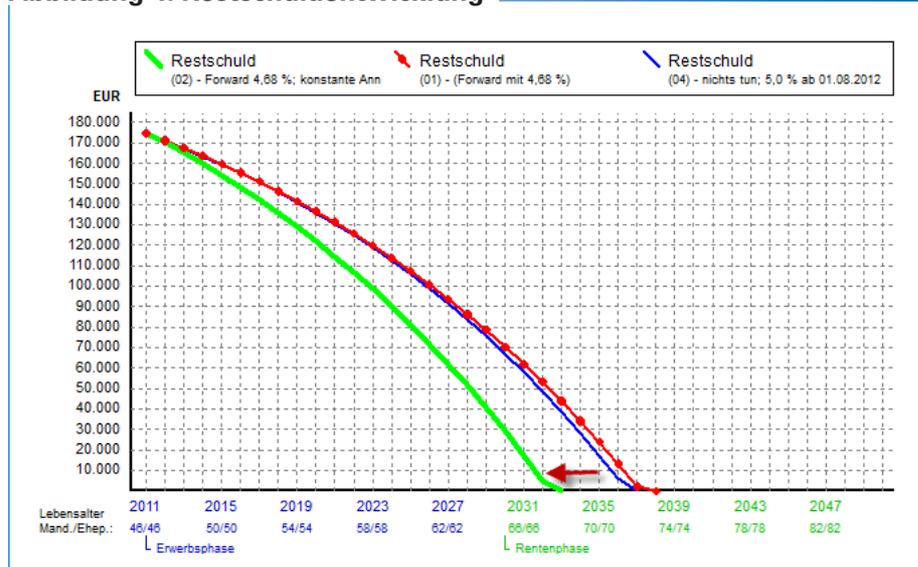
**Deutliche  
Laufzeitverkürzung**

**Tabelle 4: Restschuldentwicklung**

	2011	2015	2020	2030	2035
Anschlussdarlehen: 5,0 %	174.607	159.578	136.035	67.049	17.289
Forward-Darlehen: 4,68 %	174.607	159.050	136.553	70.531	23.080
Forward-Darlehen: 4,68 % (konstante Annuität)	174.607	154.416	121.985	29.287	0
Verbesserung der Restschuld um	0	5.161	14.050	37.762	17.289

Die folgende Grafik vergleicht die Entwicklung der Restschuld.

**Abbildung 4: Restschuldentwicklung**



#### Praxishinweis

Hier kann auf die Laufzeitverkürzung und Abstimmung mit dem gewünschten Renteneintritt hingewiesen werden.

### 3.2.2 Liquiditätsbelastung

Durch die Alternative 2 (Forward-Darlehen mit konstanter Annuität) wird auf die mögliche Liquiditätsentlastung von 863 EUR pro Jahr verzichtet. Dies wird deutlich überkompensiert durch die Liquiditätsentlastung in den Jahren 2033 bis 2036. Die um vier Jahre verkürzte Laufzeit führt hier zu einer Entlastung von ca. 12.000 EUR pro Jahr.

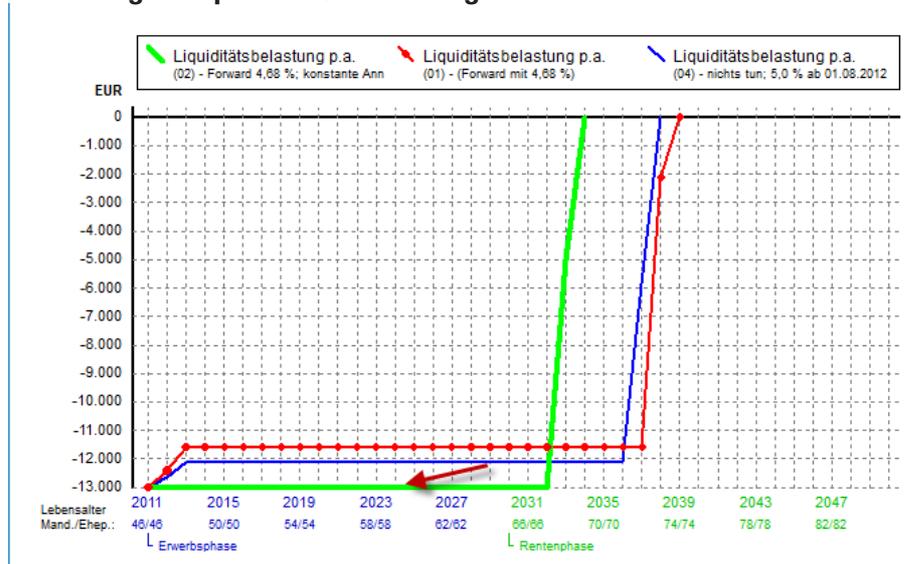
**Entlastung auf die gesamte Laufzeit gesehen**

**Tabelle 5: Liquiditätsentwicklung**

	2011	2015	2020	2030	2035
Anschlussdarlehen: 5,0 %	-12.996	-12.133	-12.133	-12.133	-12.133
Forward-Darlehen: 4,68 %	-12.000	-11.581	-11.581	-11.581	-11.581
Forward-Darlehen: 4,68 % (konstante Annuität)	-12.996	-12.996	-12.996	-12.996	0
Verbesserung der Liquidität um	0	-863	-863	-863	-12.133

Eine schnellere Tilgung führt in der Regel zu einer höheren liquiden Belastung. Die Grafik vergleicht die Liquiditätsbelastungen der Varianten.

**Abbildung 5: Liquiditätsentwicklung**



### Praxishinweis

Über diese Darstellung kann gezeigt werden, dass die Laufzeitverkürzung von ca. vier Jahren (untere Linie im Vergleich zur mittleren Linie) über eine liquide Mehrbelastung von 863 EUR pro Jahr bzw. 72 EUR pro Monat erkaufte wird.

Hier handelt es sich aber in der Wahrnehmung des Mandanten um eine „fiktive“ Mehrbelastung. Er vergleicht die aktuelle Annuität mit der Annuität, die er für die Anschlussfinanzierung zahlen muss. Diese bleibt konstant.

### 3.2.3 Wirtschaftlichkeit

Wenn man sich die Laufzeitverkürzung durch eine höhere Liquiditätsbelastung erkaufen muss, stellt sich die Frage, welche Alternative besser ist. Diese Frage kann man über die Darstellung der kumulierten Zahlungsströme beantworten. In der dargestellten Berechnung wurde mit dem Zinssatz von 1,6 % berücksichtigt, dass die zusätzliche Liquidität entweder aus bestehenden Kapitalanlagen entnommen werden muss bzw. nicht zur Bildung solcher Anlagen zur Verfügung steht.

**Vor- und Nachteil abwägen**

**Tabelle 6: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (kumulierte Liquidität)**

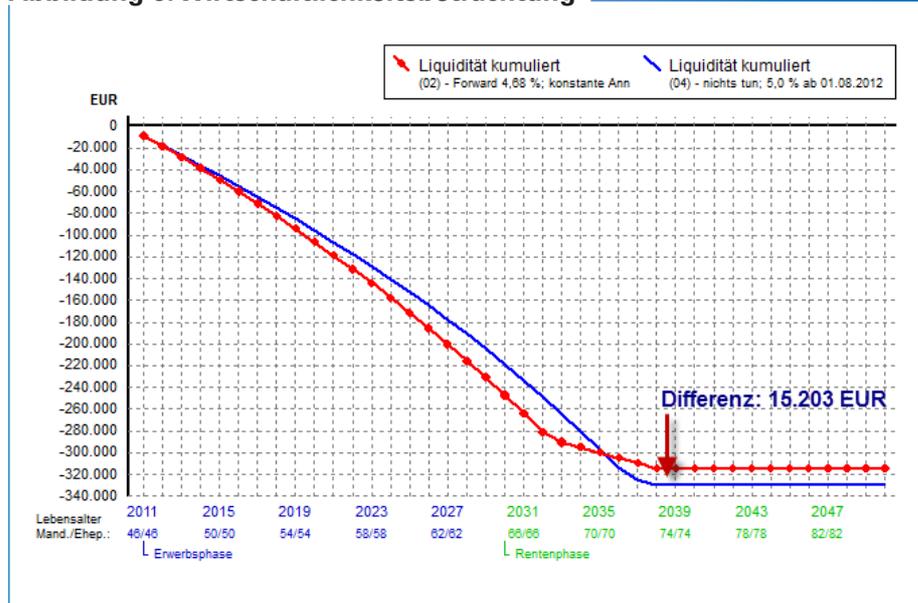
	2011	2015	2020	2030	2038
Anschlussdarlehen: 5,0 %	-8.945	-45.163	-95.405	-218.892	-329.465
Forward-Darlehen: 4,68 %	-8.945	-43.996	-92.274	-210.431	-323.970
Forward-Darlehen: 4,68 % (konstante Annuität)	-8.945	-49.093	-106.054	-247.051	-314.262
Wirtschaftlicher Vorteil	0	-3.930	-10.649	-28.159	<b>15.203</b>

Die Gesamtrückzahlung bei Finanzierungsende ist in der Alternative Forward-Darlehen mit konstanter Annuität am geringsten. Sie ist damit die wirtschaftlich sinnvollste Alternative.

Annahmegemäß sollen benötigte Mittel (z.B. zur Rückzahlung der Finanzierungen) aus freier Liquidität beglichen werden können. Deshalb wurden für die jährlichen liquiden Unterdeckungen und Überschüsse ein für Soll und Haben identischer Zinssatz von 1,6 % angenommen.

**Opportunitätszins für liquide Über- und Unterdeckung**

**Abbildung 6: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**



Die Alternative „Forward-Darlehen mit konstanter Annuität“ bewirkt über die Laufzeit bis 2033 einen höheren Liquiditätsbedarf, der in der Spitze ca. 30.000 EUR ausmacht. Dieser Nachteil wird aber in den vier Jahren bis 2037 überkompensiert. Wenn im Mai 2012 wirklich ein Zinsniveau von 5,0 % vorliegt, würde unser Mandant 329.465 EUR  $\cdot$  314.262 EUR = 15.203 EUR sparen.

#### Praxishinweis

Diesen Nutzen kann man gar nicht deutlich genug herausstellen. Denn dieser Nutzen ist der Gegenwert für das Honorar, das der Mandant für diese Beratung zahlt.

#### 4. Fazit

Das Beratungsfeld Finanzierungen ist aus vielen guten Gründen zur praktischen Umsetzung in der Steuerberaterkanzlei geeignet:

- Das Know-how ist vorhanden.
- Viele Mandanten kommen für dieses Beratungsfeld infrage. Das ermöglicht Routine und Standardisierung.
- Es entsteht in der Regel ein großer und klar berechenbarer Nutzen für den Mandanten, der weit höher ist als das Honorar.
- Mit geeigneten Hilfsmitteln kann die Berechnung und Auswertung mit wenig Zeitaufwand erstellt werden.
- Die Erstellung der Berechnung kann sehr gut innerhalb der Kanzlei delegiert werden, sodass als Chefaufgabe nur die Akquise und das Beratungsgespräch selbst nötig ist.

Das Thema „Nutzung von Forward-Konditionen“ bietet den Mandanten umfangreichen Mehrwert und bietet eine erstklassige Möglichkeit, sich als aktive Beraterkanzlei zu positionieren. Da mit weiter steigenden Zinsen zu rechnen ist und rückblickend das Zinsniveau der aktuellen Finanzierungen der Mandanten seit Mitte 2002 gesunken war, wird eine zeitnahe Umsetzung dieses Themas potenziell einen höheren Nutzen bewirken. Zeit zu handeln!

#### Weiterführende Hinweise

- ➔ Der Autor ist Geschäftsführer der Instrumenta GmbH – Beratungswerkzeuge für Steuerberater, [www.instrumenta.de](http://www.instrumenta.de) und seit vielen Jahren als Referent und Autor zum Thema Private Finanzplanung tätig. Als gelernter Steuerberater hat er das Beratungsfeld private Finanzplanung mehrere Jahre selber in der Praxis umgesetzt. Die Berechnungen und Grafiken in diesem Beitrag wurden mit der Software Prima Plan erstellt.

**Natürliches  
Beratungsfeld des  
Steuerberaters**

**Den Mandanten  
aktiv darauf  
ansprechen!**