

**Finanzierungsvergleich**  
**für**  
**Ferdinand Finanzierung**  
**und**  
**Frederike Finanzierung**  
**Rentenweg 13, Sorgenfrei**

erstellt durch

Martin Mustermann  
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer  
Musterstraße 1  
Musterstadt

[www.stb-mustermann.de](http://www.stb-mustermann.de)

[info@stb-mustermann.de](mailto:info@stb-mustermann.de)



## Inhaltsverzeichnis

1	<b>Auftrag</b> .....	2
2	<b>Prämissen</b> .....	3
3	<b>Alternativen-Vergleich</b> .....	4
4	<b>Alternative 1</b> .....	7
5	<b>Alternative 2</b> .....	8
6	<b>Bescheinigung</b> .....	9

## 1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Frederike Finanzierung,  
Sehr geehrter Herr Ferdinand Finanzierung,

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 Vertragsprüfung z.B. von Versicherungsverträgen ist nicht Bestandteil dieses Auftrages.

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	01.01.2023
Planungshorizont in Jahren	40

### Prämissen zu den Finanzierungsalternativen

	Finanzierung Eigenheim	Forward-Darl Eigenheim
aktueller Zinssatz	2,7 % p.a.	2,7 % p.a.
Zinsfestschreibung bis	31.07.2025	31.07.2025
Anschlusszinssatz (Planwert)	2,5 % p.a.	2,0 % p.a.
aktuelle Annuität	705 Euro p.M.	705 Euro p.M.
<b>Annuität nach Zinsfestschreibung</b>	<b>566 Euro p.M.</b>	<b>705 Euro p.M.</b>

### Begriffserläuterungen zu den Prämissen

#### Planungshorizont

Zeitraum, über den alle Werte hochgerechnet wurden.

#### Anschlusszinssatz (Planwert)

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

#### Annuität nach Zinsfestschreibung

Monatlicher Betrag, der an die Bank gezahlt wird. Dieser setzt sich zusammen aus Zinsen plus Tilgung. In der Grundplanung sinkt dieser Wert, da sich der Zinssatz planerisch reduziert. Im Vergleichsszenario haben wir die Annuität trotz gesunkener Zinsen auf der aktuellen Höhe belassen, um eine schnellere Abzahlung des Darlehens zu erreichen.

### 3. Alternativen-Vergleich

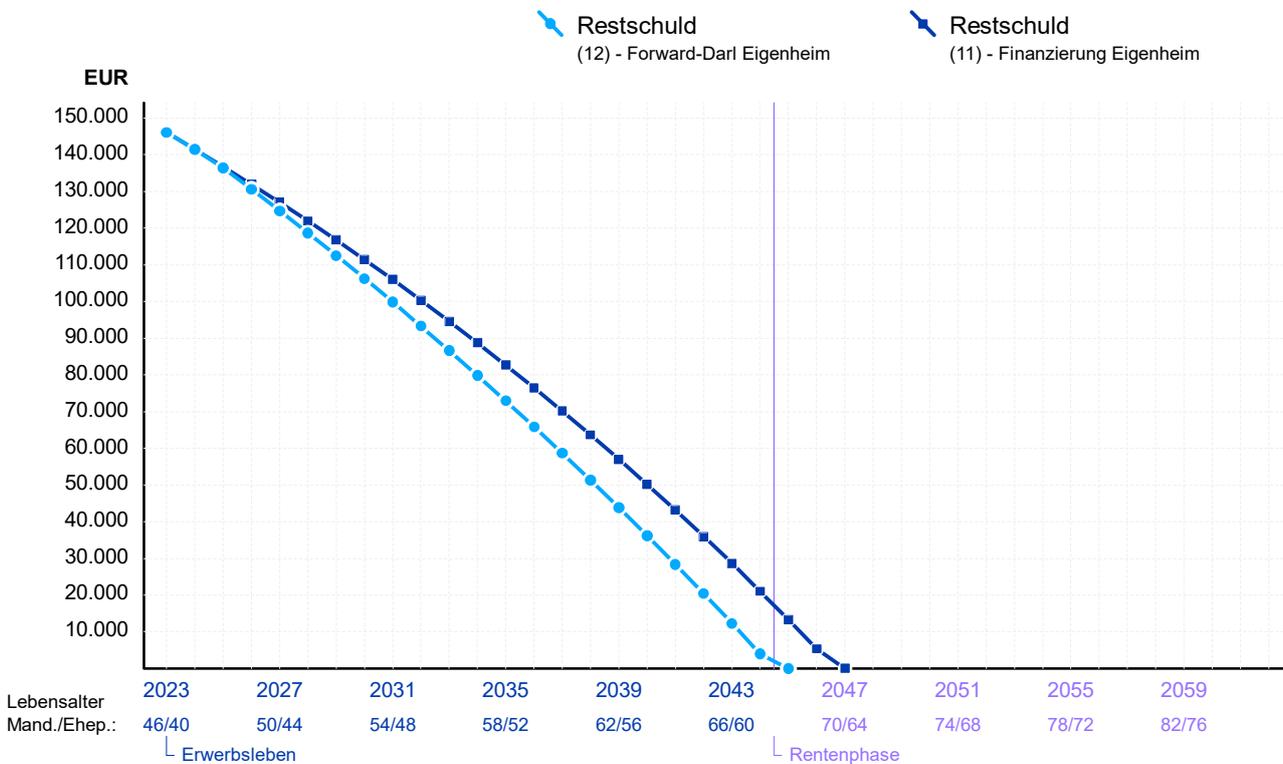
Der Vergleich der Alternativen erfolgt auf drei Ebenen.

Wir stellen Ihnen dar, wie schnell die Schuld bei beiden Finanzierungen getilgt wird und wie hoch die jeweilige liquide Belastung pro Jahr ist. Außerdem zeigen wir Ihnen anhand der kumulierten Liquidität, welche Finanzierungsalternative die wirtschaftlich sinnvollste ist.

#### Restschuldentwicklung

jeweils zum 31.12.	2023	2027	2032	2042	2062
Finanzierung Eigenheim	146.023	126.991	100.348	35.963	0
Forward-Darl Eigenheim	146.023	124.658	93.309	20.381	0
<b>Differenz</b>	<b>0</b>	<b>2.333</b>	<b>7.039</b>	<b>15.582</b>	<b>0</b>

Die folgende Grafik zeigt Ihnen übersichtlich im Vergleich, wie die Restschuld bei den zwei Alternativen zurückgeführt wird.

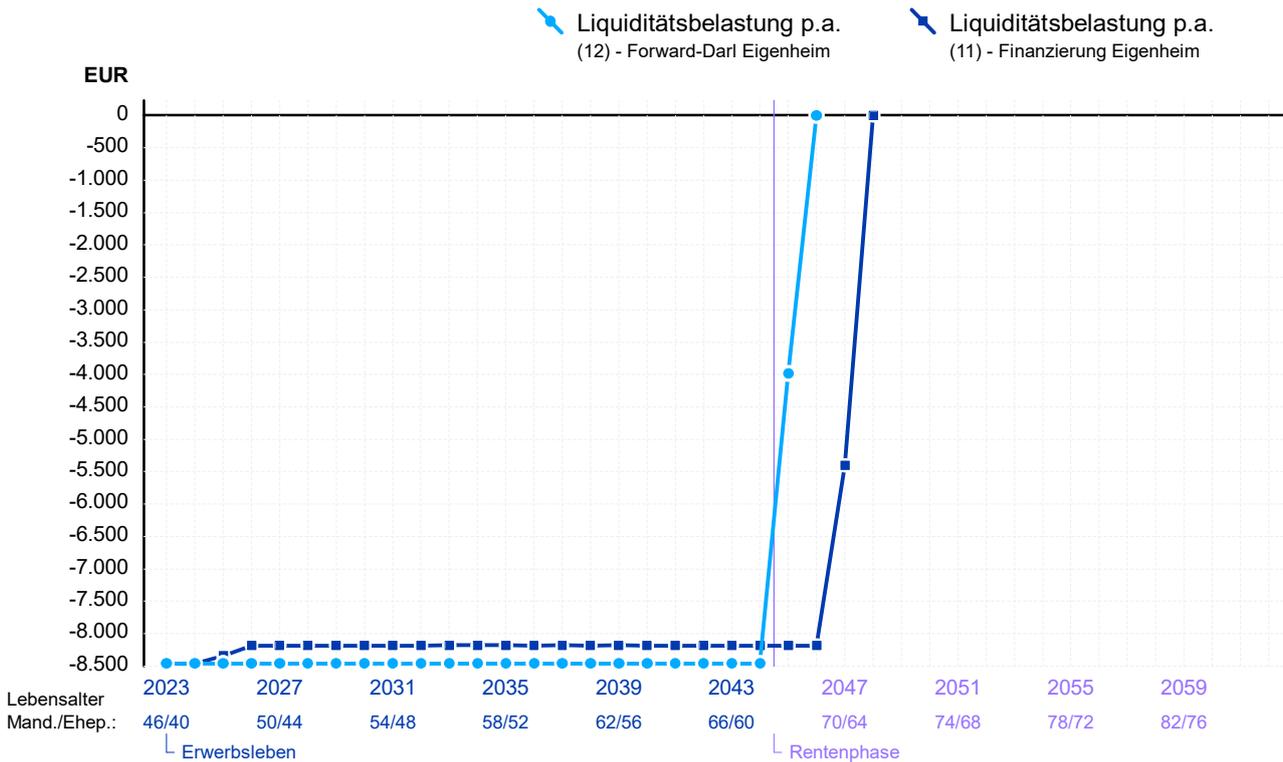


### Liquiditätsbelastung p.a.

	2023	2027	2032	2042	2062
Finanzierung Eigenheim	-8.460	-8.183	-8.183	-8.183	0
Forward-Darl Eigenheim	-8.460	-8.460	-8.460	-8.460	0
<b>Differenz</b>	<b>0</b>	<b>-277</b>	<b>-277</b>	<b>-277</b>	<b>0</b>

Eine schnellere Tilgung führt in der Regel zu einer höheren liquiden Belastung.

Die folgende Grafik zeigt Ihnen deshalb, welche Alternative zu welcher Liquiditätsbelastung p.a. führt.



## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

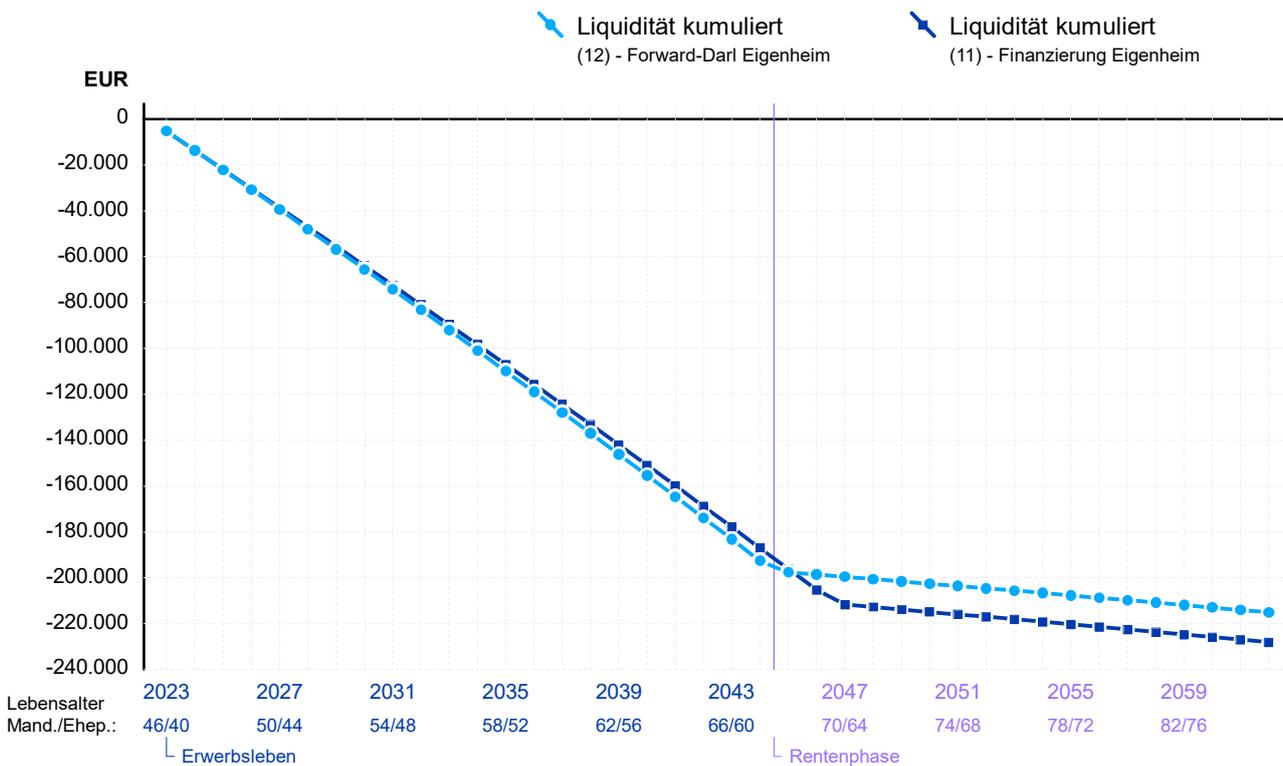
jeweils zum 31.12.	2023	2027	2032	2042	2062
Finanzierung Eigenheim	-5.194	-38.720	-81.024	-168.858	-228.111
Forward-Darl Eigenheim	-5.194	-39.393	-83.112	-173.892	-215.027
<b>Differenz</b>	<b>0</b>	<b>-673</b>	<b>-2.088</b>	<b>-5.034</b>	<b>13.084</b>

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.

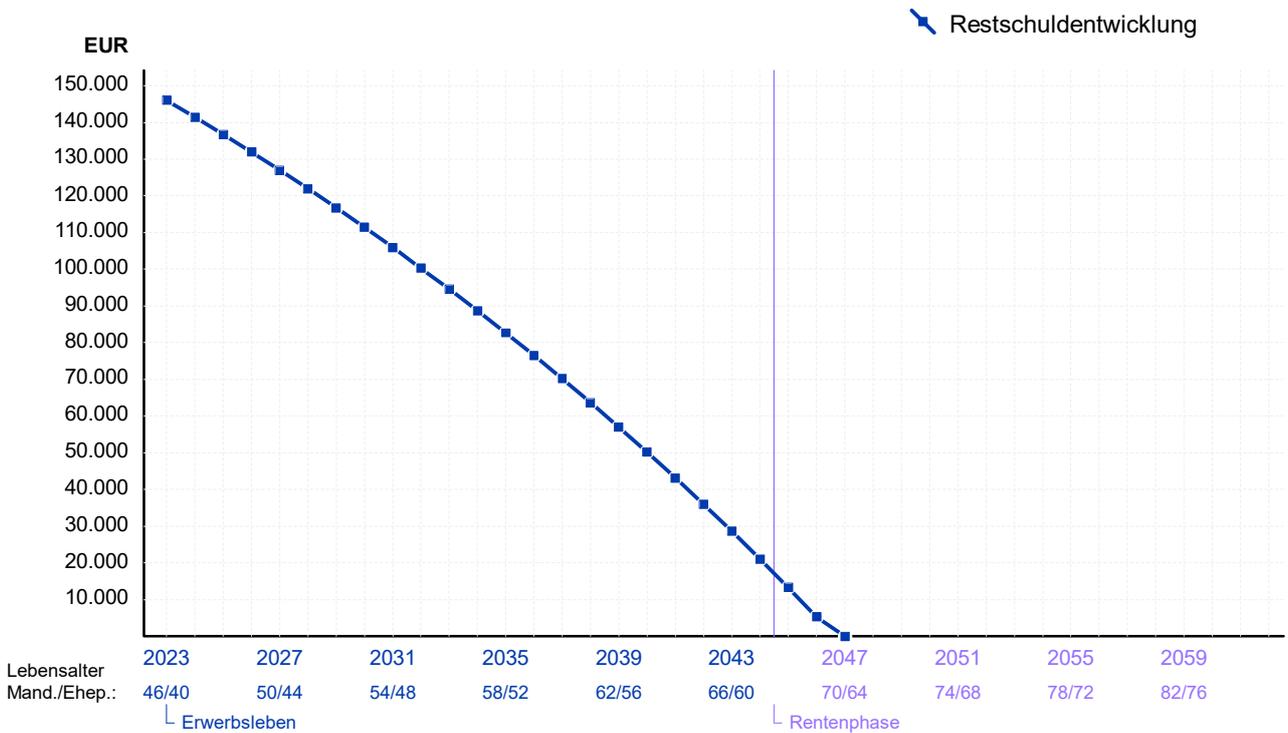


## 4. Alternative 1

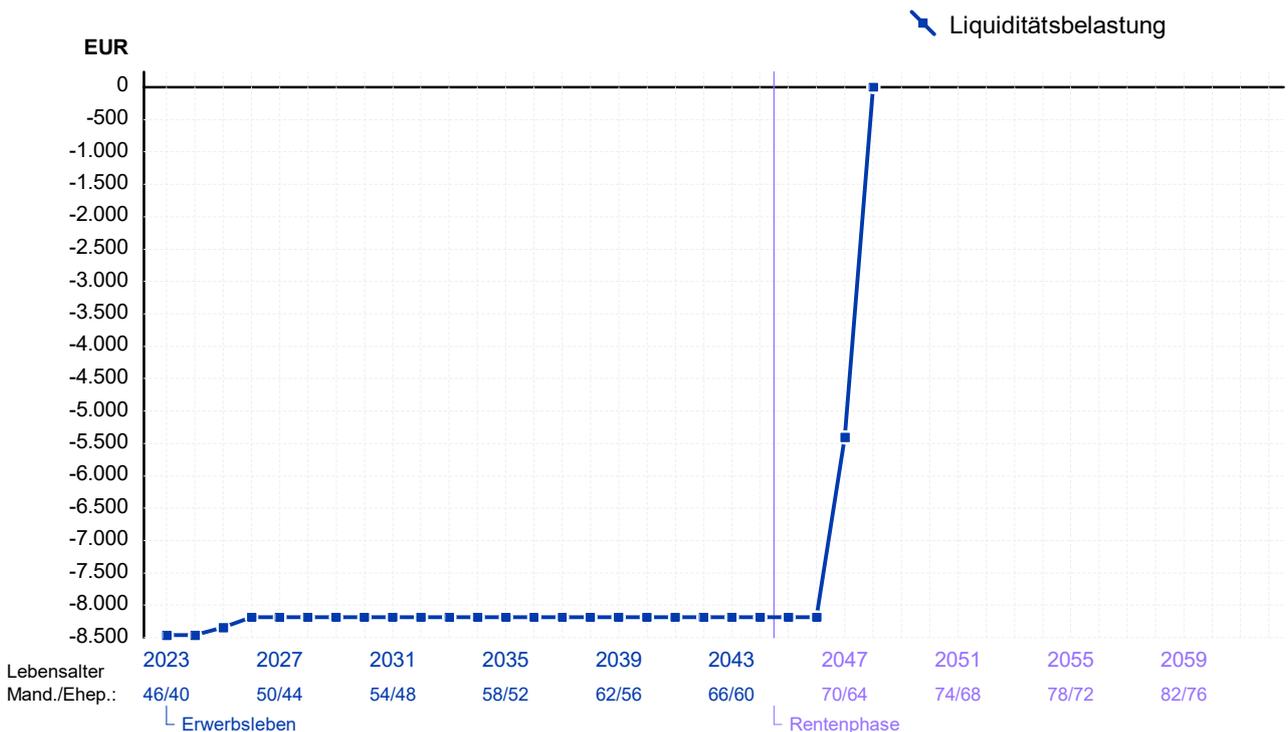
### Finanzierung Eigenheim

Entwicklung der Finanzierung	2023	2027	2032	2042	2062
Restschuld per 31.12.	146.023	126.991	100.348	35.963	0
Annuität	-8.460	-8.183	-8.183	-8.183	0

(11) - Finanzierung Eigenheim



(11) - Finanzierung Eigenheim

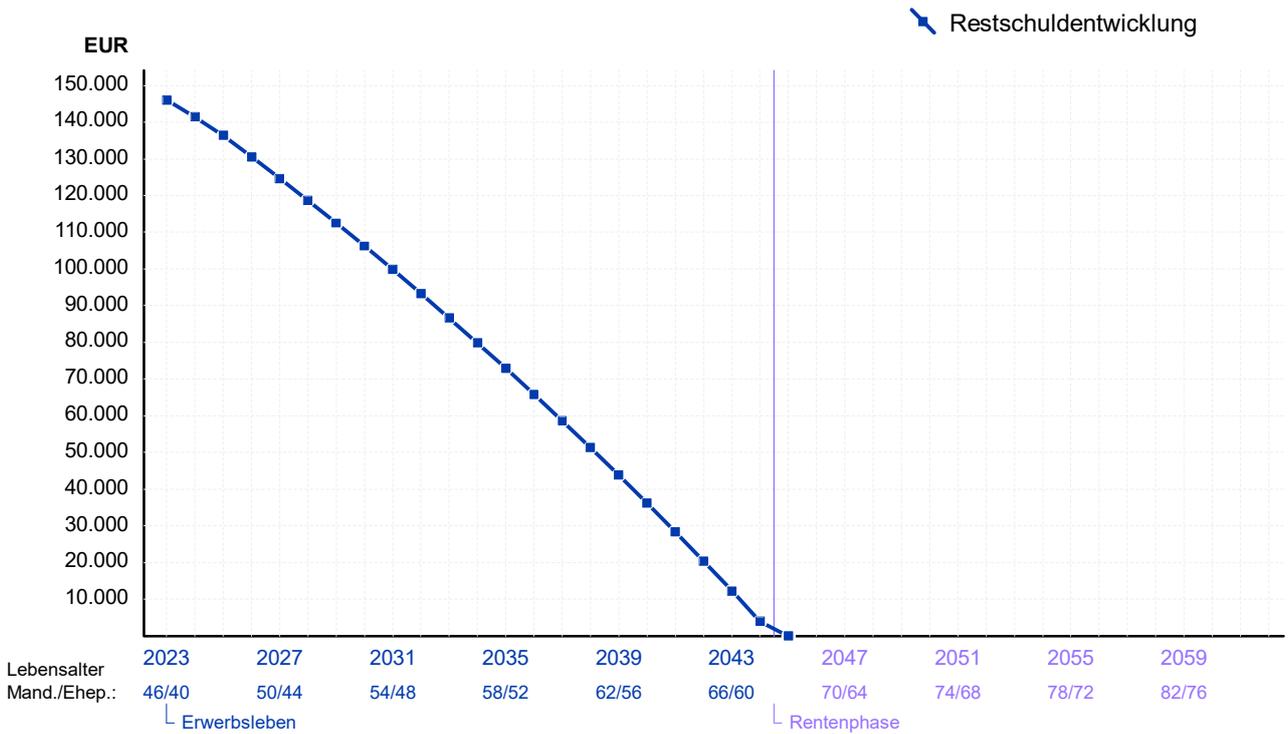


## 5. Alternative 2

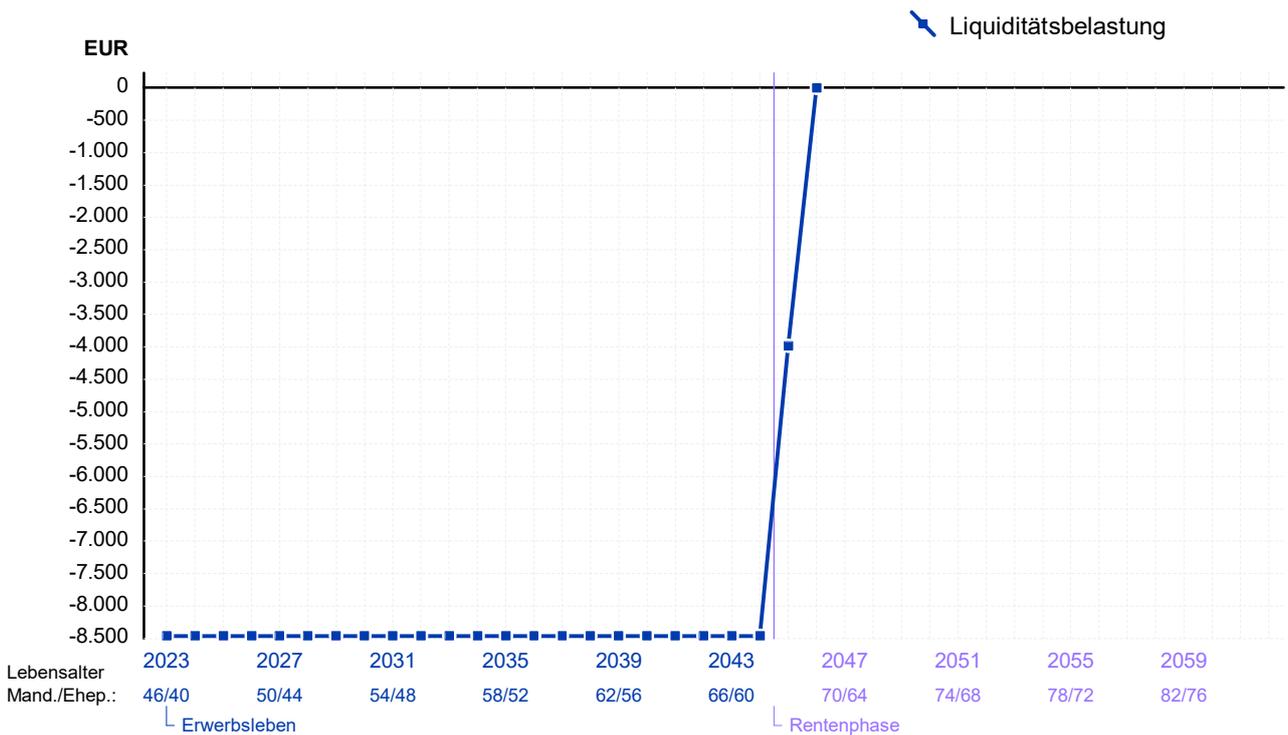
### Forward-Darh Eigenheim

Entwicklung der Finanzierung	2023	2027	2032	2042	2062
Restschuld per 31.12.	146.023	124.658	93.309	20.381	0
Annuität	-8.460	-8.460	-8.460	-8.460	0

(12) - Forward-Darh Eigenheim



(12) - Forward-Darh Eigenheim



## 6. 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 13. Februar 2023

---

StB Mustermann