

Bericht

über die Wirkung der Verlagerung von Zinsaufwand in den steuerlich wirksamen Bereich

**von
Zacharias Zinsverlagerung**

**und
Zora Zinsverlagerung**

Tilgungsweg 1, Musterstadt

erstellt durch

Martin Mustermann
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer
Rentenstraße 8
Musterstadt

www.mustermann.de



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Grundprämissen	3
3	Vergleich	4
3.1	Eckdaten des Vergleichs	4
3.2	Vergleich der Steuerwirkung	5
3.3	Liquiditätsvergleich p.a.	6
3.4	Liquiditätsvergleich kumuliert	7
4	Bescheinigung	8
5	Anlagen	9

1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Zora Zinsverlagerung,
Sehr geehrter Herr Zacharias Zinsverlagerung,

Sie haben uns beauftragt, zu berechnen, welche finanziellen Vorteile eine Verlagerung der Tilgungshöhe vom steuerunwirksamen privaten Bereich in den steuerwirksamen Bereich bei Ihnen hätte.

Dazu haben wir zwei Berechnungen durchgeführt:

Grundkonstellation: Ausgangslage
Alternativberechnung: optimierte Tilgung

Diese Berechnungen haben wir auf den folgenden Seiten für Sie vergleichend dargestellt.

Die Berechnungen wurden auf Basis der Daten erstellt, die Sie uns mitgeteilt haben. Soweit die Festlegung von Planungsprämissen zur Hochrechnung notwendig war, sind diese im Vorfeld mit Ihnen abgestimmt worden.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2. Grundprämissen

Für die Hochrechnung müssen zusätzlich zu den konkreten Werten auch allgemeine Planungsprämissen festgelegt werden. Die wichtigsten Eckdaten und Prämissen, die unseren Berechnungen zugrunde liegen, haben wir Ihnen hier in kurzer tabellarischer Form aufgelistet.

Zacharias Zinsverlagerung

Geburtsdatum	14.07.1978
geplanter Renteneintritt	01.08.2045
Kirchensteuerpflicht	Nein

Zora Zinsverlagerung

Geburtsdatum	31.10.1978
geplanter Renteneintritt	01.11.2045
Kirchensteuerpflicht	Nein

Wichtige Grundprämissen

Stichtag der Datenaufnahme	01. Januar 2018
Planungshorizont in Jahren	40
Höhe des Grundeinkommens	
aktuell	100.000 EUR
im Rentenalter	100.000 EUR
Verzinsung der kumulierten Liquidität	
Habenzinssatz	0,00 %
Sollzinssatz	0,00 %

Begriffserläuterungen zu den Prämissen

geplanter Renteneintritt

Die Festlegung des geplanten Renteneintritts hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Berechnung. Sie bestimmt aber den Zeitpunkt der Veränderung des Grundeinkommens.

Planungshorizont

Zeitraum, über den alle Werte hochgerechnet wurden.

Grundeinkommen

Das Grundeinkommen bildet die Höhe Ihres zu versteuernden Einkommens ohne die Steuerwirkung der betrachteten Finanzierungen ab. Es bestimmt den Einstieg in die Ihre ganz persönliche Steuerprogression für die Berechnung der Steuerentlastung durch den steuerwirksamen Zinsaufwand.

Da sich dieses Grundeinkommen mit Renteneintritt meist deutlich verändert, haben wir diesen Wert - in Absprache mit Ihnen - grob geschätzt und für die Steuerberechnung im Rentenalter zugrundegelegt.

kumulierte Liquidität und deren Verzinsung

Über die Darstellung der kumulierten Liquidität nach Steuern kann die Vorteilhaftigkeit von Alternativen miteinander verglichen werden.

Die Alternative, die den geringeren Liquiditätsaufwand verursacht, ist zum jeweiligen Zeitpunkt die bessere Alternative.

Dazu werden die freien Liquiditäten p.a. Jahr für Jahr kumuliert und verzinst.

Die Verzinsung stellt bei unterschiedlichen Zahlungsströmen sicher, dass es sich um einen fairen Vergleich handelt. Der Habenzinssatz und der Sollzinssatz entsprechen dabei der Zinserwartung für eine kurzfristige sichere Kapitalanlage.

Grundlage ist der Opportunitätskostengedanke. Wenn eine Alternative einen höheren Liquiditätsbedarf hat, muss dafür auf eine mögliche Anlage des Geldes verzichtet werden.

3. Vergleich

3.1. Eckdaten des Vergleichs

	Ausgangslage	optimierte Tilgung
Finanzierung ohne Steuerwirkung		
aktuelle Restschuld	Euro 320.000	Euro 320.000
aktueller Zinssatz	5,0 %	5,0 %
anfänglicher Tilgungssatz	1,0 %	1,0 %
aktuelle Höhe der Annuität p.M.	Euro 2.000	Euro 2.000
Ende der Zinsfestschreibung	31.12.2018	31.12.2018
Anschluss-Zinssatz	3,5 %	3,5 %
Höhe der anfänglichen Tilgung		
im nächsten Zinsfestschreibungszeitraum	2,74 %	13,06 %
Höhe der Anschluss-Annuität	Euro 1.610	Euro 4.250
Laufzeit der Finanzierung bis	Ende 2042	Oktober 2025
Finanzierung mit Steuerwirkung		
aktuelle Restschuld	Euro 208.000	Euro 208.000
aktueller Zinssatz	5,0 %	5,0 %
anfänglicher Tilgungssatz	4,0 %	4,0 %
aktuelle Höhe der Annuität p.M.	Euro 3.750	Euro 3.750
Ende der Zinsfestschreibung	31.12.2018	31.12.2018
Anschluss-Zinssatz	3,5 %	3,5 %
Höhe der anfänglichen Tilgung im nächsten		
im nächsten Zinsfestschreibungszeitraum	21,4 %	2,8 %
Höhe der Anschluss-Annuität	Euro 3.534	Euro 900
Laufzeit der Finanzierung bis	April 2023	Mitte 2042
Gesamtannuität nach der Zinsfestschreibung		
ohne Steuerwirkung pro Monat	Euro 1.610	Euro 4.250
mit Steuerwirkung pro Monat	Euro 3.534	Euro 900
Summe pro Monat	Euro 5.144	Euro 5.150

Grundlage

Grundlage unserer Berechnungen sind die vorhandenen Finanzierungen, deren Zinsfestschreibungen zum 31.12.2018 auslaufen. Für die Berechnung ab 2019 haben wir gemeinsam einen Anschluss-Zinssatz von 3,5 % unterstellt. Dadurch ändert sich Ihre liquide Belastung aus beiden Finanzierungen zusammen wie folgt:

bis Ende 2018 pro Monat: Euro 5.750

ab 2019 pro Monat: Euro 5.144

Diese Höhe der Gesamtannuität von Euro 5.144 soll durch die Änderung der Tilgung nicht verändert werden.

Schritt 1:

Wie hoch muss die Annuität (und damit auch die anfängliche Tilgung) in der steuerwirksamen Finanzierung sein, damit diese Finanzierung bis zu Ihrem gewünschten Renteneintritt im Jahre 2045 abbezahlt ist?

Hier ergibt sich bei einem Zinssatz von 3,5 % eine monatliche Annuität von Euro 900.

Schritt 2:

Jetzt kann die restliche Liquidität von Euro 4.250 (Euro 5.144 minus Euro 900 und gerundet) für die Eigenheimfinanzierung genutzt werden.

Ergebnis:

Die Laufzeit der steuerwirksamen Finanzierung verlängert sich um 19 Jahre von 2023 auf 2042.

Die Laufzeit der Eigenheimfinanzierung verkürzt sich um 17 Jahre von 2042 auf 2025.

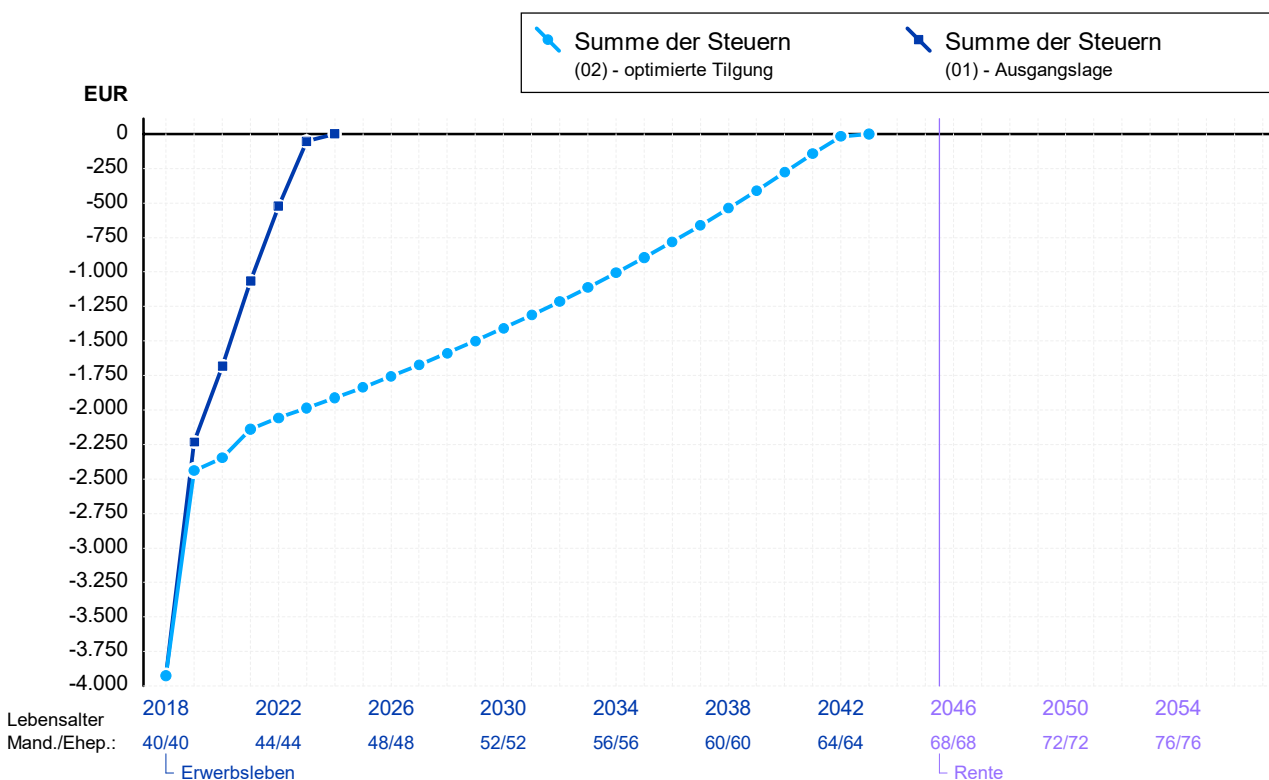
Die konkreten Zahlenvergleiche zur Berechnung des finanziellen Vorteils finden Sie auf den Folgeseiten.

3.2. Vergleich der Steuerwirkung

In der folgende Tabelle finden Sie die Höhe der jährlichen Steuerentlastungen, die Sie durch die steuerlich abziehbaren Zinsen erzielen können. Eine negative Zahl bedeutet hier also eine Steuerentlastung.

Die Differenz (= Verbesserung) zeigt Ihnen, welchen Betrag Sie in den einzelnen Jahren durch die Umstellung der Finanzierung an Steuern sparen würden.

konkrete Steuerentlastung p.a.	2018	2022	2027	2032	2044
optimierte Tilgung	-3.925	-2.058	-1.674	-1.214	0
Ausgangslage	-3.925	-524	0	0	0
Verbesserung p.a.	0	1.534	1.674	1.214	0



Der Grafik können Sie die beiden Steuerentlastungsbeträge pro Jahr entnehmen.

Durch die Umstellung der Finanzierung würde die Steuerentlastung nicht nur höher sein, sondern auch länger andauern.

kumulierte Darstellung der Steuerwirkung

Steuerentlastung kumuliert	2018	2022	2027	2032	2044
optimierte Tilgung	-3.925	-12.909	-22.073	-29.095	-34.941
Ausgangslage	-3.925	-9.431	-9.485	-9.485	-9.485
Verbesserung kumuliert	0	3.478	12.588	19.610	25.456

In der kumulierten Darstellung sehen Sie, auf welchen Gesamtbetrag sich die Steuerersparnis aufsummiert.

Die kumulierte Verbesserung im letzten dargestellten Jahr entspricht also dem Vorteil, der sich ausschließlich durch die Steuerersparnis ergibt.

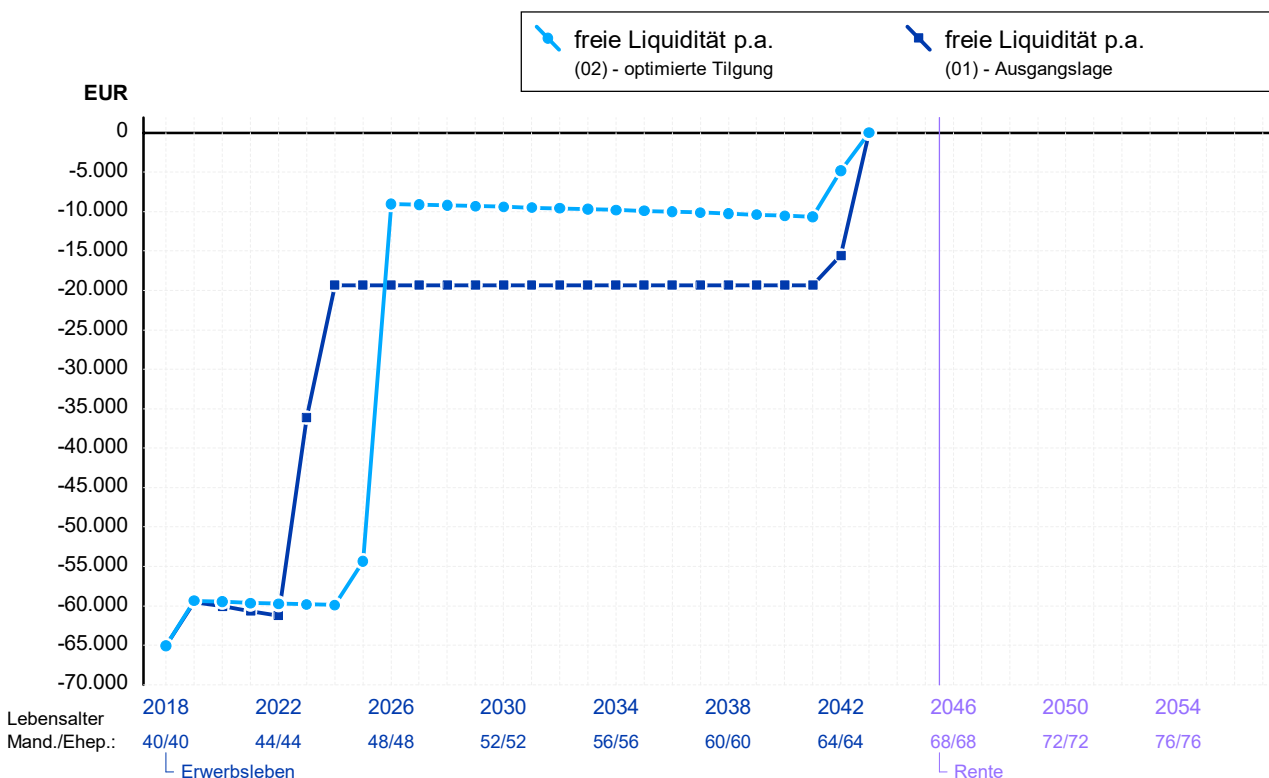
Der tatsächliche wirtschaftliche Vorteil ist auf den Folgeseiten dargestellt und kann von diesem Wert in beide Richtungen abweichen.

3.3. Liquiditätsvergleich p.a.

Die Darstellung der Liquidität pro Jahr ist ein Vergleich des jeweiligen Finanzierungsaufwands. Deshalb sind die Zahlungsströme hier mit einem negativen Vorzeichen versehen.

Je geringer die negative Zahl, desto kleiner der liquide Aufwand und umso besser die Lösung.

freie Liquidität p.a.	2018	2022	2027	2032	2044
optimierte Tilgung	-65.075	-59.742	-9.126	-9.586	0
Ausgangslage	-65.075	-61.209	-19.323	-19.323	0
Differenz	0	1.467	10.197	9.737	0



Die im jeweiligen Jahr freie Liquidität entwickelt sich in den beiden Finanzierungssituationen unterschiedlich. Dies hat zwei Ursachen:

1) die Steuerwirkung:

Diese haben wir auf der Vorseite bereits dargestellt.

2) die Veränderung der Laufzeiten durch die unterschiedlichen Tilgungssätze und den unterschiedlichen Anstieg der Tilgung durch ersparte Zinsen.

Da die Höhe der Finanzierungen unterschiedlich ist, ist selbst bei gleichen Zinssätzen die jeweilige Höhe der ersparten Zinsen unterschiedlich. Dies führt dazu, dass die zeitliche Streckung der einen Finanzierung nicht 1:1 mit der zeitlichen Verkürzung der anderen Finanzierung übereinstimmt.

Deshalb wird es in der Regel so sein, dass die Lösung "optimierte Tilgung" Sie in den meisten Jahren weniger Liquiditätsbedarf kostet. Dies muss aber nicht für alle Jahre gelten.

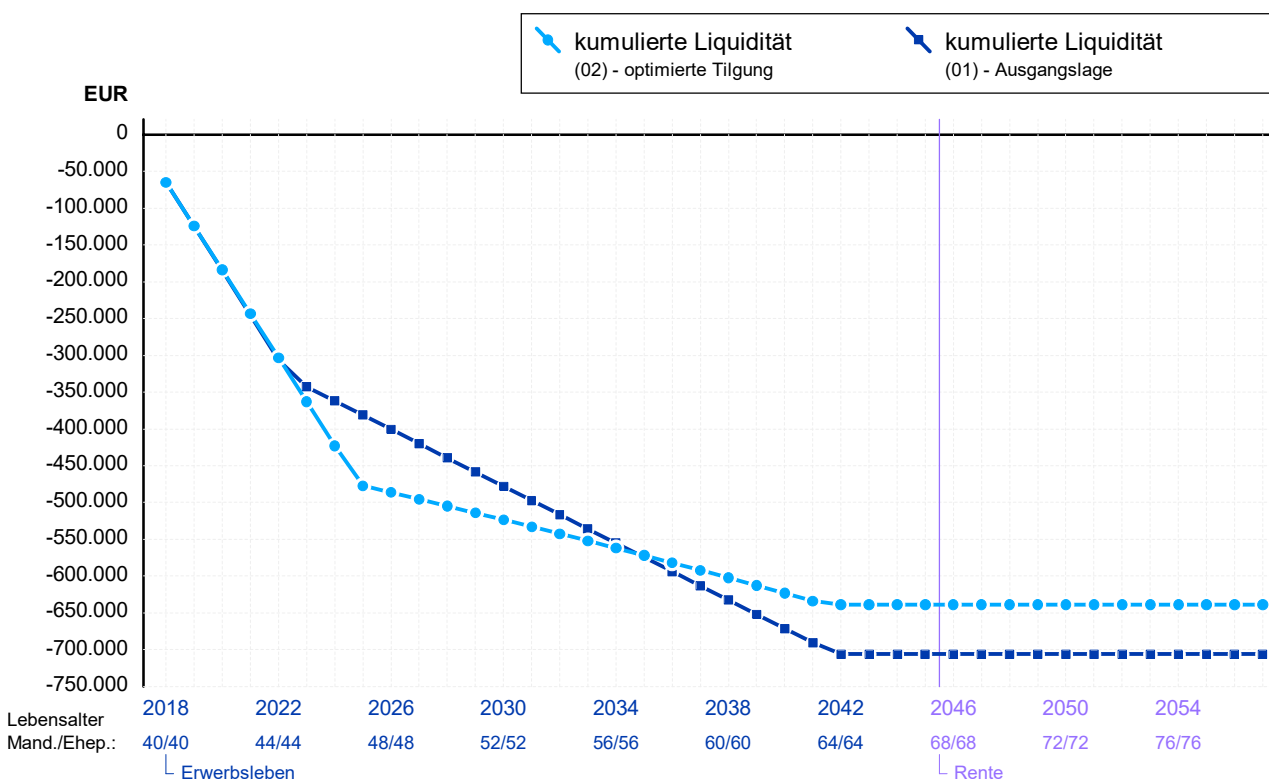
3.4. Liquiditätsvergleich kumuliert

Die Darstellung der kumulierten Liquidität ist ebenfalls ein Vergleich des jeweiligen Finanzierungsaufwands. Deshalb sind auch die Zahlungsströme mit einem negativen Vorzeichen versehen.

Je geringer die negative Zahl (= der Gesamtaufwand bis zum jeweiligen Zeitpunkt), desto besser ist die Lösung.

kumulierte Liquidität

kumulierte Liquidität	2018	2022	2027	2032	2044
optimierte Tilgung	-65.075	-303.291	-495.498	-542.476	-638.667
Ausgangslage	-65.075	-306.501	-419.887	-516.500	-705.958
Differenz	0	3.210	-75.611	-25.976	67.291



Die Berechnung und damit auch der Vergleich der kumulierten Liquidität nach Steuern ist das entscheidende Vergleichskriterium.

Dem letzten Jahr der Tabelle entnehmen Sie, welchen Betrag die Umstellung der Finanzierung für Sie voraussichtlich einspart.

In Ihrem Fall sind dies ca. Euro 70.000.

4. 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 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.

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.

Ergänzend gelten unsere allgemeinen Auftragsbedingungen.

Musterstadt, den 04.07.2022

StB Mustermann

Anlagen

(99021) Zacharias und Zora Zinsverlagerung - (Szenario 1) Ausgangslage

Aufstellung der Darlehen

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR per 01.01.2018

Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung Besicherung/Zusatzinfo	Tilgung über Kapital-LV Ablaufleistung	Schuldner Mandant/Ehepartner	Auszahlung Fälligkeit Zinsfestschr.	Nom.betr./Kred.rah. Valuta Ø lfd. Annuität	Tilgung nom. Zinssatz Zins gültig bis
KSK Musterstadt 0816 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: vermietete Immobilie		Mandant: 100,00 %	01.01.2009	500.000	4,00 %
			Ehepartner: 0,00 %		208.000	5,00 %
			0,00 %	31.12.2018	(mtl.) 3.750	31.12.2018
KSK Musterstadt 0815 Annuitätendarlehen	Finanzierung Eigenheim: Eigenheim		Mandant: 50,00 %	01.01.2009	400.000	1,00 %
			Ehepartner: 50,00 %		320.000	5,00 %
			0,00 %	31.12.2018	(mtl.) 2.000	31.12.2018

Summen aufgeführter Darlehen	Nominalbetrag bzw. Kreditrahmen	Valuta am 01.01.2018	liquides Ergebnis 2018	Zinsen + Gebühren 2018	Tilgung / Auszahlung 2018	Tilgung über LV Beiträge 2018
Mandant	700.000	368.000	-57.000	-17.503	-39.497	0
Ehepartner	200.000	160.000	-12.000	-7.907	-4.093	0
Gesamt	900.000	528.000	-69.000	-25.410	-43.590	0
Dritter	0	0	0	0	0	0
Summe	900.000	528.000	-69.000	-25.410	-43.590	0

Summen Haftung im Außenverhältnis	Nominalbetrag bzw. Kreditrahmen	Valuta am 01.01.2018	liquides Ergebnis 2018
Mandant	900.000	528.000	-69.000
Ehepartner	400.000	320.000	-24.000

Hinweis: Alle Summenangaben wurden nach Maßgabe der Haftung im Innenverhältnis ermittelt. Weil alle anderen Auswertungen nach Maßgabe der wirtschaftlichen Belastung berechnet werden, können sich Abweichungen zu anderen Auswertungsergebnissen ergeben. Tilgungen über Kapital-LV spiegeln die Höhe der LV-Beiträge wider, die besicherungsmäßig zugeordnet wurden. In der Summenzeile werden im liquiden Ergebnis auch Sondertilgungen und Nachvaluierungen berücksichtigt. Eine Markierung rechts und links bedeutet, dass das entsprechende Objekt im Jahr der Aufstellung veräußert wird bzw. abläuft. Der Ausweis der durchschnittlichen laufenden Annuität bei nicht jährlicher Zahlungsweise spiegelt bei anlaufenden bzw. auslaufenden Darlehen nur die Höhe der Durchschnittszahlung für das ganze Jahr wider, da in diesen Jahren in den Einzelperioden unterschiedlich hohe Annuitäten auftreten.