

Bericht über den

## **Finanzierungsvergleich für Ihre Eigentumswohnung**

zum 01. Januar 2013

**Viktor Finanzierungsvergleich und Viktoria Finanzierungsvergleich**

Sorgenfrei

Gehrke econ Steuerberatungsgesellschaft mbH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Auftrag und Prämissen</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Vergleich</b> .....	<b>3</b>
2.1	Vermögen .....	3
2.2	Liquidität .....	4
2.3	Steuern .....	6
<b>3</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Bescheinigung</b> .....	<b>8</b>

## 1. Auftrag und Prämissen

Sehr geehrte Frau Viktoria Finanzierungsvergleich,  
sehr geehrter Herr Viktor Finanzierungsvergleich,

Sie haben uns beauftragt, Ihnen transparent darzustellen, wie sich eine Änderung der Finanzierung Ihrer vermieteten Eigentumswohnung auswirken könnte.

Zu diesem Zweck haben wir Ihre bestehende Finanzierung aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der mit Ihnen besprochenen Prämissen über 40 Jahre hochgerechnet.

Auf Basis der gleichen Prämissen haben wir in zwei Alternativszenarien die Lebensversicherung vorzeitig aufgelöst und das frei werdende Kapital in die Tilgung des Darlehens gesteckt. Dabei haben wir die vorhandenen Zinsbindungsfristen beachtet, so dass durch die Umfinanzierung keine Vorfälligkeitsentschädigungen fällig werden.

In den Alternativszenarien haben wir die nach der Sondertilgung verbleibende Restschuld auf eine annuitätische Finanzierung umgestellt.

Die Berechnungen wurden auf Basis der Daten erstellt, die Sie uns mitgeteilt haben sowie aufgrund von Werten, die uns von Dritten (z.B. Banken oder Versicherungen) übermittelt wurden. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Ergebnisse haben wir in diesem Bericht zusammengefasst.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Notwendigkeit der Festlegung von Prämissen für die Entwicklung von Werten die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie ist aber zumindest ein struktureller Wegweiser.

Ziel der 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.

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

### Prämissen

Grundannahme:

Die bestehende Kapital-Lebensversicherung wird in allen zukünftigen Jahren nur die für diesen Vertrag geltende Garantieverzinsung von 4 % erwirtschaften. Diese Verzinsung bezieht sich auf den Teil des Beitrags, der für die Bildung des Rückkaufwertes herangezogen wird. Diesen Anteil haben wir mit 80 % angesetzt.

Prämissen zu den Alternativberechnungen:

1) vorzeitige Auflösung der Kapital-LV zum 31.03.2013 mit einem prognostizierten Rückkaufwert von Euro 51.800

2) Nutzung dieser Auszahlung für eine Sondertilgung des Darlehens in gleicher Höhe

3) Umstellung der dann verbleibenden Finanzierungssumme in ein Annuitätendarlehen:

a) Alternativberechnung 1:

mit einem Zinssatz von 4 %: Bei einer Laufzeit bis zum 31.03.2027 ist eine anfängliche Tilgung von 5,4 % p.a. und eine monatliche Annuität von Euro 769 nötig.

b) Alternativberechnung 2:

mit einem Zinssatz von 3 %: Bei einer Laufzeit bis zum 31.03.2027 ist eine anfängliche Tilgung von 5,8 % p.a. und eine monatliche Annuität von Euro 720 nötig.

4) Für alle Überschüsse und Unterdeckungen, die durch die Immobilie verursacht werden, wurde ein Wiederanlagezinssatz von 2 % unterstellt.

## 2. Vergleich

Den Vergleich zwischen Ihrer aktuellen Finanzierungssituation über eine Kapital-Lebensversicherung und der alternativen Finanzierung als ein Annuitätendarlehen haben wir für Sie auf drei Ebenen durchgeführt:

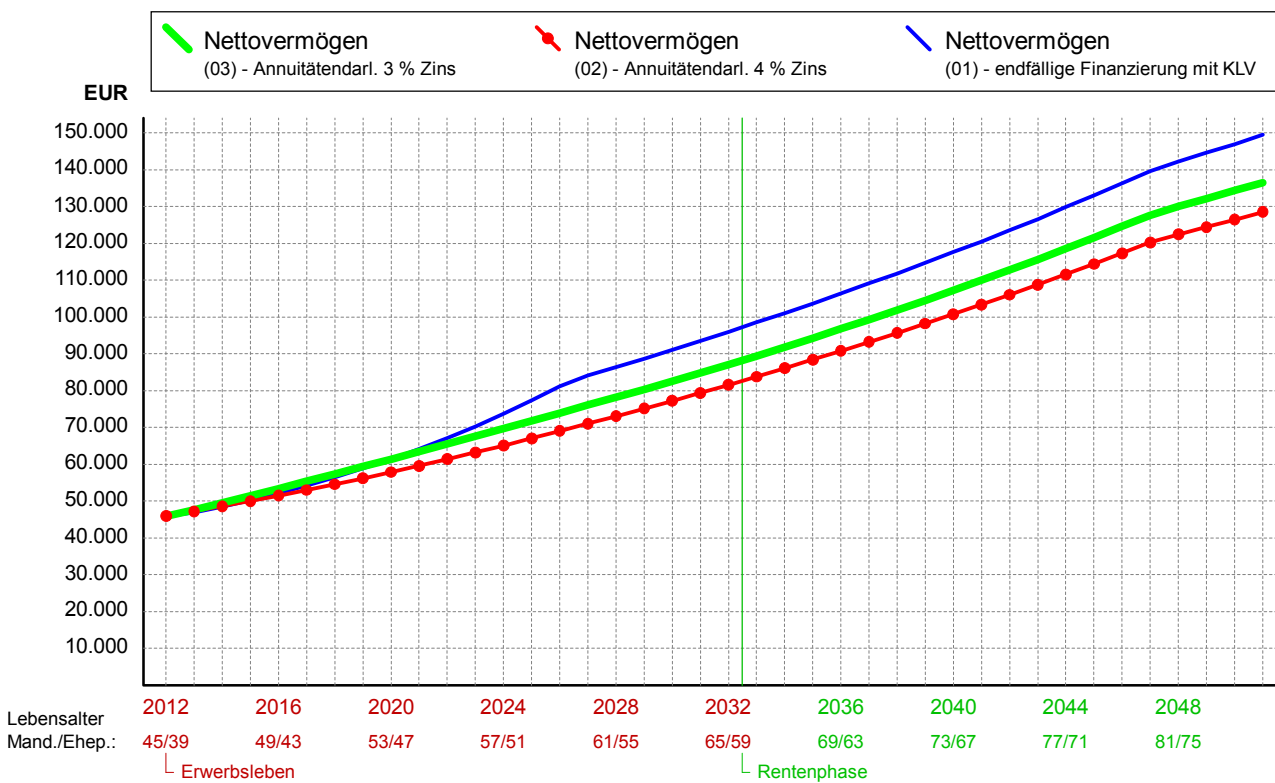
- a) Vermögen
- b) Liquidität und
- c) Steuern.

### 2.1. Vermögen

#### Nettovermögensvergleich

	2013	2018	2023	2027	2028
endfällige Finanzierung mit KLV	46.957	56.450	70.304	84.076	<b>86.362</b>
Annuitätendarl. 4 % Zins	47.188	54.582	63.199	71.059	73.084
Annuitätendarl. 3 % Zins	47.591	57.344	67.578	76.049	78.174

#### Vergleich Nettovermögen



Wie Sie der Tabelle und der Grafik entnehmen können, würde sich die Umstellung auf die annuitätische Finanzierung negativ auf die Entwicklung Ihres Nettovermögens auswirken.

Bis zum Ende der Finanzierung 2027 würde sich das Nettovermögen durch die Umstellung um ca. Euro 13.000 bzw. Euro 8.000 verschlechtern.

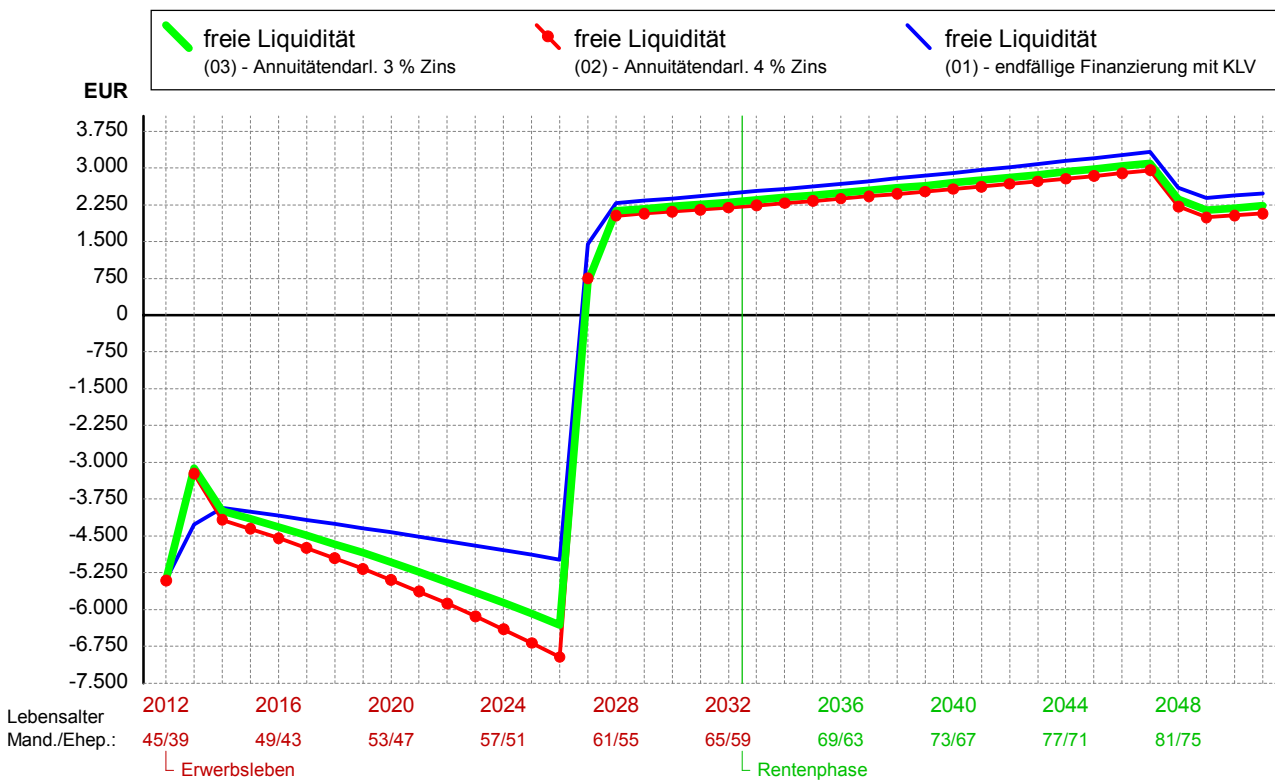
In allen Konstellationen ist die Immobilie mit dem Jahr 2027 komplett entschuldet. Das sind fünf Jahre vor Ihrem geplanten Renteneintritt.

## 2.2. Liquidität

### Vergleich der Liquidität p.a.

	2013	2018	2023	2027	2028
endfällige Finanzierung mit KLV	-4.264	<b>-4.254</b>	<b>-4.697</b>	<b>1.445</b>	<b>2.286</b>
Annuitätendarl. 4 % Zins	-3.233	-4.956	-6.137	752	2.025
Annuitätendarl. 3 % Zins	<b>-3.115</b>	-4.666	-5.647	672	2.125

### Liquiditätsbedarf während der Finanzierung



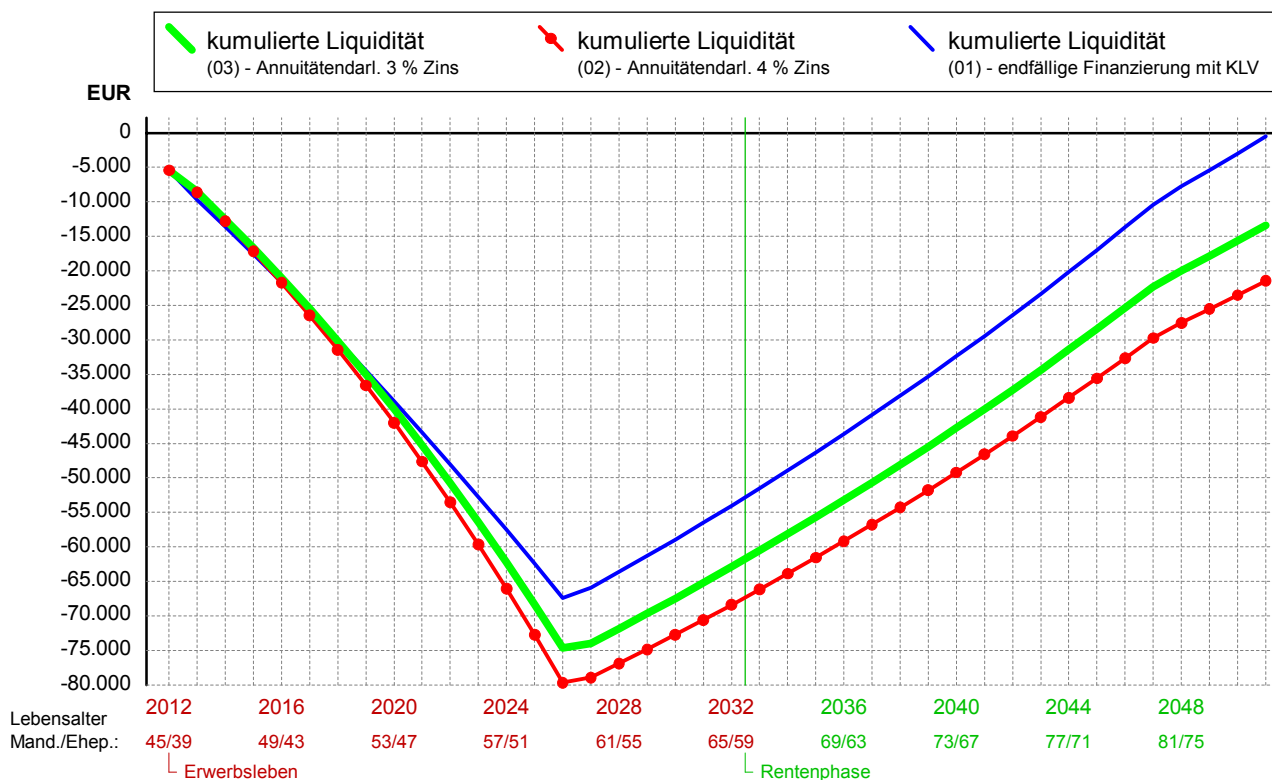
Die Darstellung der freien Liquidität macht den Unterschied zwischen beiden Finanzierungsformen deutlich.

Die Umstellung auf eine annuitätische Finanzierung ist annähernd kostenneutral.

In den Folgejahren steigt Ihre liquide Belastung nach Steuern um bis zu € 1.500 pro Jahr, weil bei der annuitätischen Finanzierung weniger Schuldzinsen steuerlich geltend gemacht werden können.

## kumulierte Liquidität

Stand kumulierte Liquidität	2013	2018	2023	2027	2028
endfällige Finanzierung mit KLV	-9.671	<b>-30.124</b>	<b>-52.706</b>	<b>-65.924</b>	<b>-63.638</b>
Annuitätendarl. 4 % Zins	-8.640	-31.418	-59.641	-78.941	-76.916
Annuitätendarl. 3 % Zins	<b>-8.522</b>	<b>-30.141</b>	-56.349	-73.951	-71.826



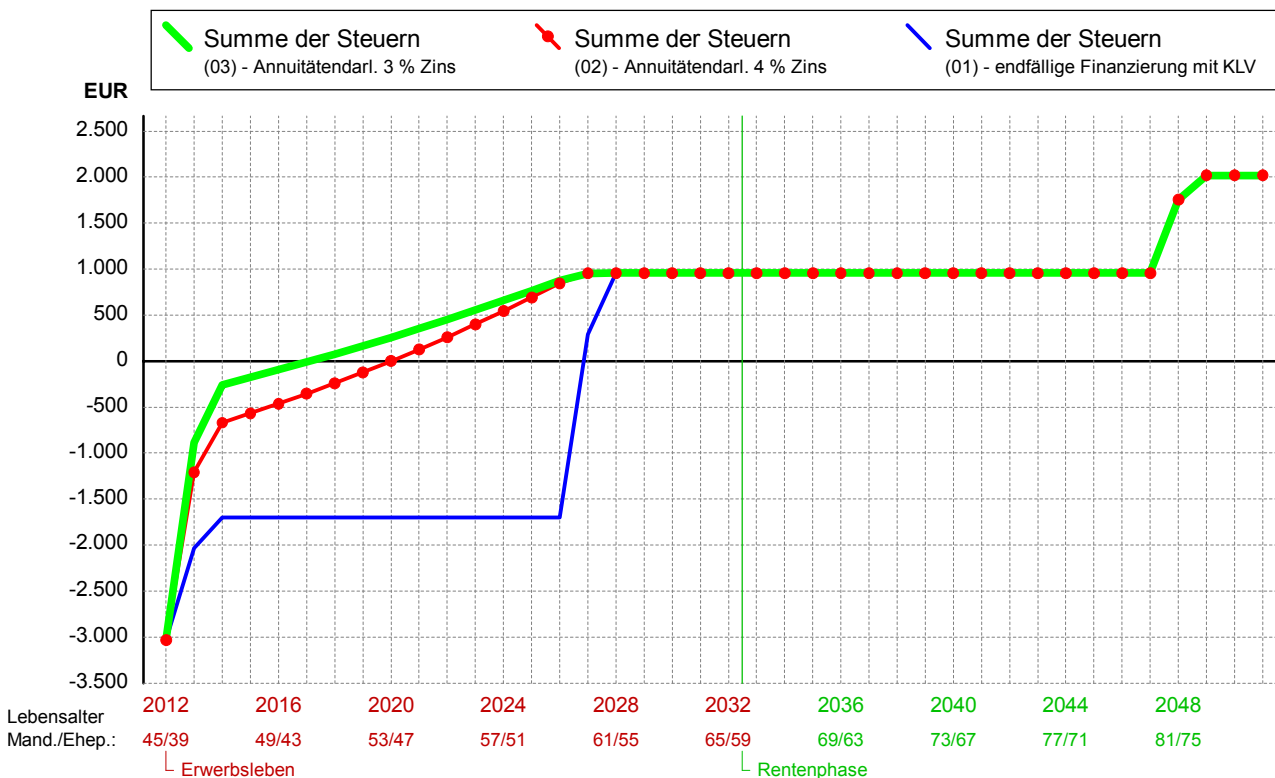
In der Darstellung der kumulierten Liquidität zeigt sich, dass der Vermögensvorteil der bestehenden Finanzierung mit Kapital-Lebensversicherung aus den kumulierten Liquiditätsvorteilen der einzelnen Jahre besteht. Der Unterschied zwischen den Alternativen beträgt auch hier - wie auf der Vermögensebene - Euro 8.000 bzw. Euro 13.000 zugunsten Ihrer bestehenden Finanzierung mit Kapital-Lebensversicherung.

## 2.3. Steuern

### Steuerersparnisvergleich

	2013	2018	2023	2027	2028
endfällige Finanzierung mit KLV	-2.034	-1.703	-1.703	291	956
Annuitätendarl. 4 % Zins	-1.209	-241	399	953	956
Annuitätendarl. 3 % Zins	-886	76	553	953	956

### Steuerersparnisvergleich



Bei der Berechnung der Steuerersparnis sind wir für den gesamten Planungszeitraum von einem zu versteuernden Einkommen von Euro 150.000 p.a. ausgegangen.

Ein negativer Wert steht in dieser Tabelle für eine Steuerersparnis, ein positiver Wert für eine Steuerzahlung.

Wie Sie erkennen können, ist die Finanzierung über Lebensversicherung steuerlich deutlich günstiger. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass durch die endfällige Finanzierung wesentlich mehr steuerlich abziehbare Schuldzinsen zu zahlen sind.

### **3. Fazit**

Unter den dargelegten Prämissen ist die Umstellung auf eine annuitätische Finanzierung nicht sinnvoll.

Dies gilt sogar bei dem im langfristigen Durchschnitt günstigen Finanzierungs-Zinssatz von 3 % für das Annuitätendarlehen.

#### Absicherung im Todesfall

Im Rahmen der Finanzierung mit Lebensversicherung besteht auch eine Absicherung des Todesfallrisikos.

Dieses Risiko müsste bei einer Umstellung auf annuitätische Finanzierung über eine zusätzliche Risikolebensversicherung abgesichert werden.

Die Höhe der dafür zu zahlenden Versicherungsprämie würde zu weiteren Kosten führen.



#### **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 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 Näherungs- und Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Die hier angestellten Berechnungen beruhen auch 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, die Sie in der Anlage finden.

Isernhagen, den 30.01.2014

---