



Alle Darlehen im  
Blick behalten

## FINANZPLANUNG

### Finanzprobleme frühzeitig erkennen und später schuldenfrei in den Ruhestand gehen

von Dipl.-Kfm. Steuerberater Dirk Klinkenberg, CURATOR GmbH, Bergisch Gladbach

Warum laufen Darlehen zuweilen länger als geplant und wie kann man dem rechtzeitig entgegenwirken? Im Rentenalter sollen die Einkünfte nicht mehr durch Praxis- und Immobiliendarlehen belastet sein. Deshalb wählt man die Laufzeiten der Finanzierungen üblicherweise so, dass die Darlehen vor dem Eintritt in den Ruhestand zurückgeführt sind. Manchmal geht dieser Plan nicht auf. Warum eigentlich? Und was kann man dagegen tun? |

### Guter Überblick über laufende Finanzierungen unerlässlich

Vor allem ist wichtig, ständig einen guten Überblick über die laufenden Finanzierungen mit den aktuellen Beständen, Tilgungen sowie den möglichen Tilgungsträgern zu haben. Dieser Überblick wird durch eine plausible Aufstellung aller Darlehen bei allen Banken unter Zuhilfenahme von Grafiken erreicht, die sowohl den Berater als auch den Zahnarzt verständlich informiert.

Aus dieser Aufstellung sollte hervorgehen, welche finanziellen Belastungen über die gesamte Laufzeit zu tragen sind. Verbundene Tilgungsträger sollten mit aufgeführt sein.

#### Aufstellung der Darlehen

Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung Besicherung	Tilgung über Kapital-LV Ablaufleistung	Schuldner Mandant Schuldner Ehepartner Schuldner Dritter	Auszahlung Fälligkeit Zinsfestschr.	Sortierung nach Alle Werte in Euro per		Gläubiger 01.01.2018
					Nom.betr./Kred.rah. Ø lfd. Annuität	Valuta nom. Zinssatz Zins gültig bis	
KSK Sorgenfrei 9765 Annuitätendarlehen	Finanzierung Betriebe: Arztpraxis Ja Grundschild 180.000		100,00%	01.08.2008	100.000	4,00%	
			0,00%	31.07.2018	72.130 (mlf.) 833	6,00%	31.07.2018
KSK Sorgenfrei 4000-01 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: Eigentumswohnung (vermietet)		50,00%	01.04.2009	140.000	2,00%	
			50,00%	30.03.2019	110.086 (mlf.) 758	4,50%	31.03.2019
KSK Sorgenfrei 78798 Annuitätendarlehen	Finanzierung Eigenheim: Einfamilienhaus Ja Grundschild 180.000		50,00%	01.08.2009	180.000	1,50%	
			50,00%	31.07.2019	155.818 (mlf.) 975	5,00%	31.07.2019
Landesbank Berlin 4002-01 endfälliges Darl. LV	eigene Finanzierung VuV: Sachwertfonds 110 Ja	Rheinland Versicherung	100,00%	30.09.2004	100.000	0,00%	
		1000-02	0,00%	01.08.2025	100.000 5.000 bis Fälligkeit	5,00%	
<b>Summen</b>		<b>Nominalbetrag</b>	<b>Valuta am 01.01.2018</b>	<b>Annuität 2018</b>	<b>davon Zinsen 2018</b>	<b>davon Tilgung 2018</b>	<b>Tilgung über LV Beiträge 2018</b>
Mandant		360.000	305.082	-25.394	-15.453	-9.941	2.500
Ehepartner		160.000	132.952	-10.398	-6.283	-4.115	0
<b>Gesamt</b>		<b>520.000</b>	<b>438.034</b>	<b>-35.792</b>	<b>-21.736</b>	<b>-14.056</b>	<b>2.500</b>

Quelle: Klinkenberg | Grafik: IWW Institut

Der Summenbereich der Tabelle zeigt, dass von ursprünglich 520.000 Euro bereits ca. 82.000 Euro getilgt wurden. Zur Bezahlung der Restschuld von 438.000 Euro müssen aktuell ca. 36.000 Euro an Annuitäten und Lebensversicherungsbeiträge von 2.500 Euro pro Jahr geleistet werden. Die liquide Be-

lastung über alle Darlehen beträgt also ca. 38.500 Euro pro Jahr bzw. etwa 3.200 Euro pro Monat. Außerdem ist der Aufstellung der Darlehen z. B. zu entnehmen, dass bei den ersten drei Darlehen (ca. 77 Prozent der Gesamtverschuldung) die Zinsfestschreibungen innerhalb eines Jahres auslaufen. In Anbetracht der aktuellen Niedrigzinsphase ist klar, dass die neuen Zinssätze niedriger sein werden als die alten.

Planerisch muss beachtet werden, dass man durch unkritische Verlängerung unfreiwillig längere Laufzeiten auslösen kann (siehe später Punkt 3 „Zinssatzsenkungen“).

## Probleme erkennen und richtig damit umgehen

Immer wieder können sowohl die Laufzeit von Finanzierungen als auch die Liquidität der Darlehensnehmer durch unvorhersehbare Ereignisse beeinflusst bzw. ggf. massiv gestört werden. Gründe können sein:

### 1. Persönliche und berufliche Veränderungen

Unerwartete Ereignisse im Privat- sowie im Berufsleben, die bei der Aufnahme der Praxis- oder Immobiliendarlehen nicht absehbar waren, können sein:

- Geburt von Kindern und dadurch bedingte Reduzierung oder Wegfall des Einkommens eines Elternteils
- Scheidung und daraus resultierende Unterhaltszahlungen
- Unverhältnismäßiges Ansteigen des persönlichen Lebensstandards und der damit verbundenen Kosten im Vergleich zur Entwicklung des Einkommens
- Berufliche Veränderung mit negativer Einkommensentwicklung

Diese Ereignisse können bewirken, dass die finanziellen Belastungen steigen und es somit zu einem Liquiditätsengpass bei der Rückzahlung der Darlehen kommt.

**PRAXISHINWEIS** | Hier hilft eine vollständige persönliche Liquiditätsplanung. Mit dieser können die persönlichen und beruflichen Veränderungen mit deren finanziellen Auswirkungen im Hinblick auf die Rückführung der Darlehen analysiert werden. Eine Aktualisierung ist dann während der Darlehenslaufzeiten jederzeit kurzfristig möglich und erleichtert eine Entscheidung in Finanzierungsfragen.

### 2. Zinssatzsteigerungen

Bei dem derzeitigen Zinsniveau wird es kaum ein Darlehen geben, das zu einem gestiegenen Zinssatz verlängert werden muss. Vorsorglich sollte dies aber für neue Darlehen bedacht werden.

Ist die Finanzierung nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit noch nicht vollständig getilgt, muss eine neue Vereinbarung auch über den Zinssatz getroffen werden. Bei einem dann eventuell höheren Zinsniveau würde sich auch die neue Rate entsprechend erhöhen. Eine gleichbleibende Rate kann dann nur durch die Verringerung des Tilgungsanteils in der Rate erreicht werden. Die Folge daraus: Die Laufzeit des Darlehens verlängert sich durch den nun geringeren Tilgungsanteil in der Rate. Wurde ein variabler Zinssatz vereinbart, ist das Zinsänderungsrisiko noch deutlicher.

Probleme drohen in fünf Bereichen

Mit persönlicher Liquiditätsplanung Übersicht behalten

Niedrigzinsphase nutzen und lange Zinsbindung vereinbaren

**PRAXISHINWEIS** | Die derzeitige Niedrigzinsphase sollte genutzt werden, um eine möglichst lange Zinsbindung zu vereinbaren. Sofern es finanziell möglich ist, sollte auch die anfängliche Tilgung möglichst hoch angesetzt werden. Dann sinkt die Restschuld schneller und das Risiko eines steigenden Zinssatzes bei der Anschlussfinanzierung ist nicht mehr so belastend.

### 3. Zinssatzsenkungen

Auch wenn es paradox klingt: Eine Zinssatzsenkung kann eine Verlängerung der Darlehenslaufzeit bei einem Annuitätendarlehen nach sich ziehen. Die Raten bei einem Annuitätendarlehen bleiben über die Zinsbindungsfrist gleich. Während durch die Tilgung der Anteil der Zinsen sinkt, wird der Anteil der Tilgung in der Rate erhöht.

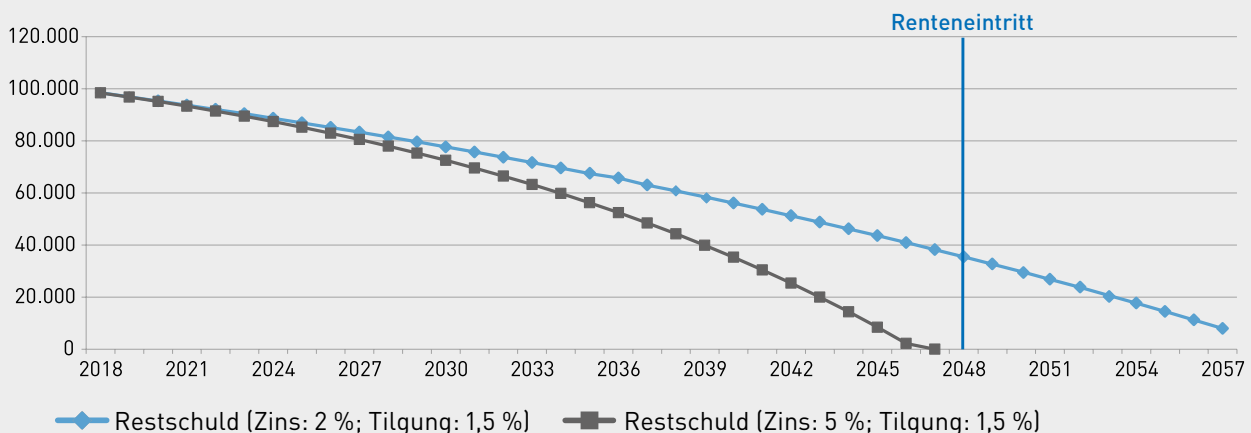
Langsamere Steigerung der Tilgung führt zu Laufzeitverlängerung

Ist der neue Zinssatz einer Anschlussfinanzierung niedriger als der Zinssatz der vorhergehenden Finanzierung, wird auch die Rate entsprechend niedriger sein. Damit ist auch der Zinsbetrag in der Rate geringer und in der Folge auch die Zinersparnis in der folgenden Rate. Die geringere Zinersparnis hat dann eine langsamere Steigerung der Tilgung zur Folge und führt somit zu einer längeren Darlehenslaufzeit. Das bedeutet: Bei einem Zinssatz von 5 Prozent und einer anfänglichen Tilgung von 1,5 Prozent läuft ein Annuitätendarlehen etwas länger als 29 Jahre, während die Laufzeit bei einem Zinssatz von 2 Prozent und einer anfänglichen Tilgung von 1,5 Prozent etwas mehr als 42 Jahre beträgt.

Laufzeitdifferenz von 13 Jahren

Diese Laufzeitdifferenz von 13 Jahren entspricht ziemlich genau der aktuellen Situation. Das aktuelle Zinsniveau im Januar 2018 für zehnjährige Festzinsdarlehen im Immobilienbereich liegt ebenfalls fast 3,5 Prozent niedriger als vor 10 Jahren (Dezember 2017: ca. 1,35 Prozent; Januar 2008: ca. 4,7 Prozent; Unterschied ca. 3,35 Prozent (vergl. [www.interhyp.de/zins-charts](http://www.interhyp.de/zins-charts) für zehnjährige Annuitätendarlehen bei einer Besicherung im ersten Rang und Finanzierung bis zur Beleihungsgrenze von 60 Prozent). Diesen Effekt veranschaulicht die folgende Grafik mit einem Laufzeitenvergleich bei 2 bzw. 5 Prozent Zinsen mit jeweils 1,5 Prozent Tilgung.

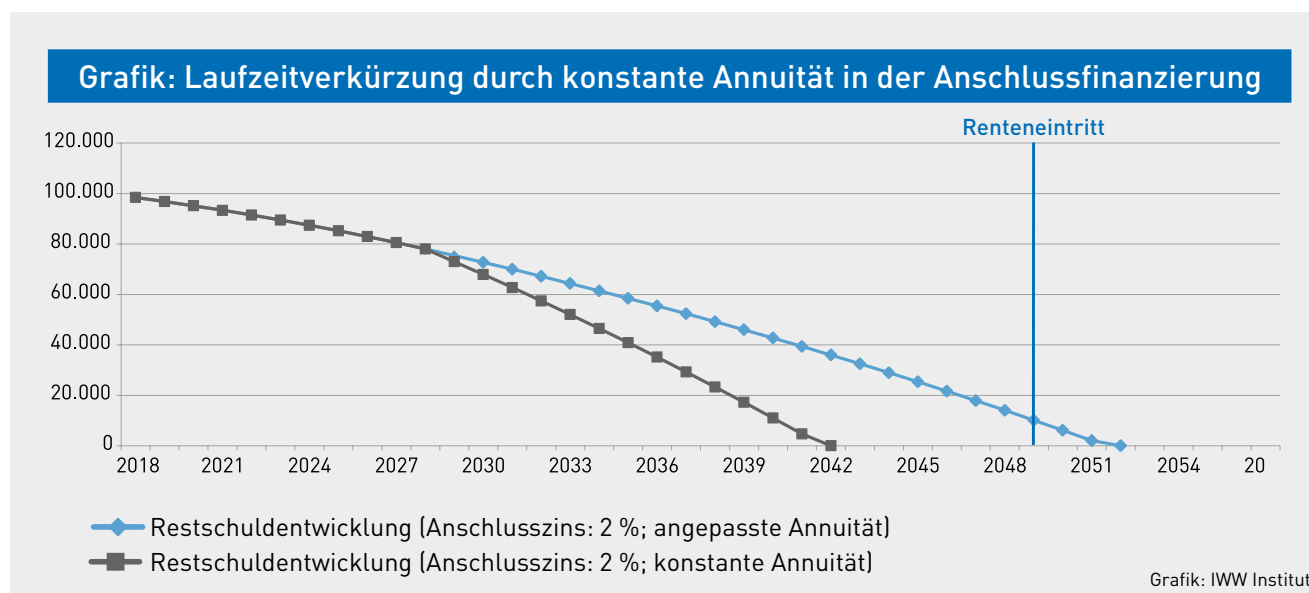
Grafik: Laufzeitenvergleich bei unterschiedlichen Zinsen



Grafik: IWW Institut

Deshalb sollte in der Anschlussfinanzierung eine Annuität gewählt werden, die genauso hoch ist wie vorher. Damit wird der Zinsrückgang noch zusätzlich in Tilgung umgewandelt und es findet oft – obwohl sich die finanzielle Belastung nicht verändert – sogar eine Verkürzung der Laufzeit statt. Dies zeigt die folgende Grafik:

In der Anschlussfinanzierung gleich hohe Annuität wählen wie vorher



#### 4. Risiko bei der Finanzierung mit Tilgungsträgern

Zur Finanzierung einer Praxis wird gerne ein endfälliges Darlehen gewählt, das dann am Ende der Laufzeit in einem Schlag getilgt wird. Die für die Tilgung benötigten Mittel werden während der Laufzeit über einen Tilgungsträger – meistens eine Kapital-Lebensversicherung – angespart. Der steuerliche Vorteil liegt in der geringeren Besteuerung der Erträge aus der Kapital-Lebensversicherung. Ein doppelter Nutzen entsteht, wenn die Erträge aus dem Tilgungsträger höher sind als die Zinsschuld für das Darlehen.

Aktuell haben sich aber die meisten **Kapital-Lebensversicherungen** erheblich schlechter entwickelt als gedacht. Häufig wird nur noch die Garantieverzinsung gezahlt, während die prognostizierten Überschüsse nicht mehr erreicht werden. Wenn dann die Ablaufleistung des Tilgungsträgers nicht zur Rückzahlung des Darlehens ausreicht, muss die entstandene Tilgungslücke aus anderen Mittel zurückgezahlt oder neu finanziert werden.

**PRAXISHINWEIS** | Deshalb sollte neben dem jederzeitigen Überblick über die Finanzierungen auch ein regelmäßiger Abgleich zwischen den prognostizierten und den tatsächlichen Rückkaufwerten der Tilgungsträger stattfinden.

Prognostizierte Überschüsse von LVs werden meist nicht mehr erreicht

Folgende Strategien können bei der Lösung eines erkannten Problems hilfreich sein:

Alten Tilgungsträger  
beitragsfrei stellen

1. Treffen Sie rechtzeitig Vorsorge, um die Tilgungslücke durch einen weiteren Tilgungsträger zu schließen. Hier liegt der Nutzen im Wesentlichen in der Verteilung des Problems auf die Zeit.
2. Halten Sie Rücksprache mit der darlehensgebenden Bank, um einen alternativen und hoffentlich besseren Tilgungsträger zu wählen und den alten Tilgungsträger dafür beitragsfrei zu stellen.
3. Nach eingehender steuerlicher und wirtschaftlicher Beratung kann auch die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, sich bei einer Anschlussfinanzierung den bis dahin erzielten Rückkaufwert auszahlen zu lassen und diesen als Sondertilgung in eine sich anschließende annuitätische Finanzierung einzubringen. Hier müssen aber zwingend eventuelle steuerliche Nachteile geprüft werden. Auch ist zu beurteilen, ob das aktuelle Zinsniveau anderer Tilgungsträger dann wirklich besser ist als die Garantieverzinsung der Kapital-Lebensversicherung.

Fristenkongruenz  
zur Abschreibung  
wird übersehen

#### 5. Schlechte Finanzierungsplanung

In zwei klassischen Fällen sollte bereits bei der ursprünglichen Finanzierung auf eine Fristenkongruenz zur Abschreibung geachtet werden. Das ist in der Praxis aber leider nicht immer der Fall.

1. Die Abschreibung des Praxiswerts erbringt eine Steuerersparnis, die bei der Ermittlung der tragbaren Annuität berücksichtigt wird. Der zu versteuernde Gewinn und somit die Steuern steigen jedoch automatisch, wenn die Abschreibung des Praxiswerts wegfällt (z. B. nach sechs Jahren bei Gemeinschaftspraxen). Dadurch sinken die zur Verfügung stehenden Mittel entsprechend, während die Zinsen und die Annuität aber für zehn Jahre fest vereinbart wurden.
2. Ebenso betrifft dies die langfristigen Finanzierungen von Denkmal-Immobilien, die über Sonderabschreibungen über zwölf Jahre (bei Vermietung) oder zehn Jahre (bei Eigennutzung) eine liquiditätserhöhende Steuerersparnis auslösen, aber über eine längere Laufzeit als zehn oder zwölf Jahre finanziert sind.

Durch die eingangs beschriebene Darlehensübersicht lassen sich solche Aspekte frühzeitig erkennen und damit leichter lösen.

#### Zusammenfassung

Eine kontinuierlich geführte Finanzierungsübersicht ermöglicht es, aufkommende Probleme frühzeitig zu erkennen. Sie können rechtzeitig reagieren und damit bessere und günstigere Lösungen finden. Um in Verhandlungen mit der Bank auf Augenhöhe sprechen zu können, kann es sinnvoll sein, den eigenen Steuerberater mit seinen Kompetenzen an seiner Seite zu haben.