

## Rentenbeginn

# UNGEWOLLTE RESTSCHULDEN – URSACHEN UND LÖSUNGEN

*Schuldenfrei in den Ruhestand gehen – wer möchte das nicht? Aber selbst wenn man beim Abschluss der Finanzierungen immer genau darauf geachtet hat, dass die Darlehen vor dem geplanten Renteneintritt bezahlt sind, kann es manchmal ganz anders kommen. Wo liegen die möglichen Ursachen solcher Fehlentwicklungen? Welche Frühwarnsysteme kann man nutzen?*

StB Dipl.-Kfm. Dirk Klinkenberg

§ Praxisdarlehen und auch Immobiliendarlehen werden in aller Regel so vereinbart, dass sie mit dem geplanten Renteneintritt bezahlt sind. Dies ist aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll, da in der Regel eine Tilgung aus den zu erwartenden (niedrigeren) Renteneinkünften die Liquidität im Rentenalter sehr belasten kann. Planung und Realität sind aber nicht immer deckungsgleich. Es gibt viele verschiedene **Ursachen**, die die ursprüngliche Planung verändern:

### Steigende Zinsen

Darlehen werden häufig mit einer Zinsfestschreibung von 10 oder 15 Jahren vereinbart. Erfolgt die Tilgung über einen Zeitraum, der darüber hinausgeht, können höhere Anschlusszinsen die Folge sein, sodass die folgende Rate (Annuität) stark steigt.

Dieses Zinsänderungsrisiko ist bei Darlehen mit variablem Zinssatz noch ausgeprägter.

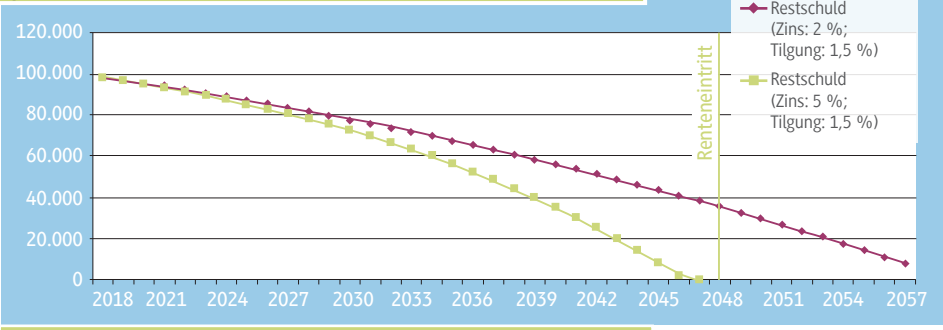
### Sinkende Zinsen

Dass sinkende Zinsen zu einer Verlängerung der Darlehenslaufzeit führen können, klingt auf den ersten Blick wenig plausibel. Bei Annuitätendarlehen bleibt die Annuität während der Zinsfestschreibung konstant. Die zu zahlenden Zinsen sinken in jeder Rate und werden in gleicher Höhe durch eine höhere Tilgung ersetzt. Wenn bei der Anschlussfinanzierung der aktuelle Zins deutlich niedriger ist als der ursprüngliche Zins, reduziert sich die Anschlussrate. Der Zinsbetrag wird kleiner und damit auch die Zinsersparnis in der nächsten Rate.

Jetzt kommt es zur Kettenreaktion:

Weniger Zinsersparnis = langsamere Steigerung der Tilgung = längere Laufzeit des Darlehens

GRAFIK 1: LAUFZEITENVERGLEICH BEI  
1,5 % TILGUNG UND 2 % BZW. 5 % ZINSEN



Zur Verdeutlichung dieses Effekts ein Vergleich:

Ein Annuitätendarlehen mit 5 % Zinsen und einer anfänglichen Tilgung von 1,5 % läuft etwas länger als 29 Jahre.

Ein Annuitätendarlehen mit nur 2 % Zinsen und einer anfänglichen Tilgung von 1,5 % benötigt bis zur endgültigen Tilgung ungefähr 42 Jahre.

Dieser Effekt ist absolut praxisrelevant. Das aktuelle Zinsniveau im Januar 2018 für zehnjährige Festzinsdarlehen im Immobilienbereich liegt bei ca. 1,35 %. Im Januar 2008 (also vor zehn Jahren) lag das entsprechende Zinsniveau bei ca. 4,7 %. Das ist ein Unterschied von ca. 3,35 %.<sup>1</sup>

### Probleme mit Tilgungsträgern z. B. Kapital-LVs

Eine beliebte Finanzierungsform gerade für Praxisfinanzierungen sind endfällige Darlehen. Die Tilgung wird über einen separaten Tilgungsträger parallel aufgebaut. Neben einem möglichen steuerlichen Vorteil wird versucht, über den Tilgungsträger höhere Erträge zu erwirtschaften als Zinsen für das Darlehen gezahlt werden.

Wie immer im Leben gilt auch hier: „Wo Chancen vorhanden sind, sind Risiken nicht weit.“ Wenn sich der Tilgungsträger schlechter entwickelt als geplant, kann das Darlehen nicht komplett zurückgezahlt werden. Die Restsumme muss aus anderem Vermögen bezahlt oder nochmals finanziert werden.

Auch dieses Problem ist sehr praxisrelevant, weil sich fast alle Kapital-Lebensversicherungen deutlich schlechter entwickelt haben als ursprünglich prognostiziert.

### Mangelnde Langfristplanung

Bei der Berechnung des Tilgungssatzes werden in manchen Fällen absehbare Veränderungen der liquiden Möglichkeiten nicht über die ganze Laufzeit berücksichtigt.

Beispiel: Abschreibung des Praxiswertes

Bei der Berechnung der möglichen Annuität für die Praxisfinanzierung wird die Steuerersparnis aus der Abschreibung des Praxiswertes berücksichtigt. Sobald die Abschreibung des Praxiswertes endet (z. B. nach sechs Jahren bei Gemeinschaftspraxen), steigen automatisch der zu versteuernde Gewinn und damit die Steuer. Dies senkt dann die zur Verfügung stehende Liquidität erheblich. Die Zinsen und damit auch die Höhe der Annuität wurden aber über zehn Jahre festgeschrieben.

### Veränderung der persönlichen oder beruflichen Verhältnisse

Über die lange Laufzeit von Praxis- oder Immobiliendarlehen gibt es auch Veränderungen im persönlichen oder beruflichen Bereich, die erhebliche Liquiditätsauswirkungen haben können.

Beispiele:

- Wegfall eines Einkommens durch die Geburt von Kindern und Aufgabe der Erwerbstätigkeit des Ehegatten
  - Scheidungen mit nachfolgenden Unterhaltspflichten
  - Negative Entwicklung der beruflichen Einkünfte
- Durch diese Veränderungen entsteht dann ein Liquiditätsbedarf, der für die ursprünglich geplante Tilgung nicht mehr zur Verfügung steht.

## DER AUTOR



Dipl.-Kfm. Dirk Klinkenberg  
Steuerberater  
Geschäftsführer – CURATOR Treuhand-  
und Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Schlossstraße 20 | 51429 Bergisch Gladbach  
(mit Niederlassung in Leipzig)  
Tel.: +49 (0)2204 - 95 08 22 1  
Fax: +49 (0)2204 - 95 08 25 0  
dirk.klinkenberg@curator.de  
www.curator.de

Tätigkeitsschwerpunkt der CURATOR ist die steuerliche und betriebswirtschaftliche Beratung von Ärzten, Zahnärzten und sonstigen Heilberuflern.

## TABELLE: MUSTERDARSTELLUNG ZUR VERTRAGSÜBERSICHT

Aufstellung der Darlehen				Sortierung nach		Gläubiger
				Alle Werte in Euro per		01.01.2018
Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung Besicherung	Tilgung über Kapital-LV Ablaufleistung	Schuldner Mandant Schuldner Ehepartner Schuldner Dritter	Auszahlung Fälligkeit Zinsfestschr.	Nom.betr./Kred.rah. Valuta Ø lfd. Annuität	Tilgung nom. Zinssatz Zins gültig bis
KSK Sorgenfrei 9765	Finanzierung Betriebe: Arztpraxis		100,00 % 0,00 %	01.08.2008	100.000 72.130	4,00 % 6,00 %
Annuitätendarlehen	Ja			31.07.2018	(mtl.) 833	31.07.2018
	Grundsschuld 180.000					
KSK Sorgenfrei 4000-01	Finanzierung VUV: Eigentumswohnung (vermietet)		50,00 % 50,00 %	01.04.2009	140.000 110.086	2,00 % 4,50 %
Annuitätendarlehen				30.03.2019	(mtl.) 758	31.03.2019
KSK Sorgenfrei 78798	Finanzierung Eigenheim: Einfamilienhaus		50,00 % 50,00 %	01.08.2009	180.000 155.818	1,50 % 5,00 %
Annuitätendarlehen	Ja			31.07.2019	(mtl.) 975	31.07.2019
	Grundsschuld 180.000					
Landesbank Berlin 4002-01		Rheinland Versicherung	100,00 % 0,00 %	30.09.2004 01.08.2025	100.000 100.000	0,00 % 5,00 %
	endfälliges Darl. LV	109.891			5.000	bis Fälligkeit
<b>Summen aufgeführter Darlehen</b>	<b>Nominalbetrag bzw. Kreditrahmen</b>	<b>Valuta am 01.01.2018</b>	<b>liquides Ergebnis 2018</b>	<b>Zinsen + Gebühren 2018</b>	<b>Tilgung / Auszahlung 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>-14.065</b>	<b>2.500</b>
<b>Summen Haftung im Außenverhältnis</b>	<b>Nominalbetrag bzw. Kreditrahmen</b>	<b>Valuta am 01.01.2018</b>	<b>liquides Ergebnis 2018</b>			
Mandant	520.000	438.034	-35.792			
Ehepartner	320.000	265.904	-20.796			

### Frühwarnsystem installieren

Grundsätzlich ist es wichtig, die zuvor genannten Veränderungen so früh wie möglich zu erkennen. Im schlimmsten Fall wird man sonst erst bei Renteneintritt von den Konsequenzen überrascht und muss erhebliche Belastungen stemmen, die mit den finanziellen Möglichkeiten im Alter schwer zu verkraften sind.

Als mögliches Frühwarnsystem dient eine übersichtliche Darstellung aller Finanzierungen, die neben den aktuellen Darlehensständen auch die Entwicklung dieser Darlehen und der Tilgungsträger berücksichtigt und die zukünftigen liquiden Belastungen aus der planmäßigen Entschuldung abbildet.

Bestandteil 1: Fortschreibung der aktuellen Finanzierungssituation

Durch die Hochrechnung aller bestehenden Darlehen wird sichtbar, über welchen Zeitraum welche liquiden Belastungen in der Summe entstehen und wann Sondersituationen wie z. B. endfällige Tilgungen zu erwarten sind. Dabei sind die zu erwartenden Auszahlungen aus dem zugehörigen Tilgungsträger (z. B. einer Kapital-Lebensversicherung) mit abzubilden.

Bestandteil 2: Die Vertragsübersicht

Alle Darlehensverträge sollten übersichtlich dargestellt werden, damit die wesentlichen Eckdaten auf einen Blick erkennbar sind. Durch eine transparente und bankenübergreifende Übersicht der verschiedenen Finanzierungen können Ansatzpunkte für Problemlösungen und natürlich auch Verbesserungen gefunden werden.

### Problemlösung

Durch die transparente und vor allem frühzeitige Darstellung der zukünftigen Entwicklung gewinnen der Arzt und sein Berater in erster Linie Zeit, die genutzt werden kann, um rechtzeitig Fehlentwicklungen vorzubeugen. Durch den größeren Zeitraum entstehen größere Handlungsmöglichkeiten und bessere Lösungsalternativen.

#### Steigende Zinsen

Bei diesem Aspekt geht es um vorbeugende Maßnahmen für neue Darlehen.

Um die Problematik zukünftig gut im Griff zu haben, bieten sich zwei Maßnahmen an:

a) Nutzen Sie die niedrigen Zinsen und vereinbaren Sie sowohl bei neuen Darlehen als auch im Rahmen von Anschlussfinanzierungen eine relativ hohe anfängliche Tilgung im Rahmen Ihrer liquiden Möglichkeiten. Dadurch wird die Restschuld nach Auslaufen der Zinsfestschreibung deutlich gesun-

ken sein und ein höherer Zinssatz fällt nicht mehr so stark ins Gewicht.

b) Vereinbaren Sie eine möglichst lange Zinsbindung. Vereinbarungen über 15 Jahre sind kein Problem.

#### Sinkende Zinsen

Hier ist die Lösung leicht. Sobald die Anschlussfinanzierung ansteht, sollte man das niedrige Zinsniveau nutzen, um die Zinsersparnis bewusst in eine erhöhte Tilgung zu investieren. Dadurch lässt sich bei gleicher Liquiditätsbelastung oft sogar eine Laufzeitverkürzung erreichen (s. Grafik 2).

#### Probleme mit Tilgungsträgern z. B. Kapital-LVs

Der zweite Problemfall in der Praxis sind fehlende Renditen in den Tilgungsträgern. Insbesondere Kapital-Lebensversicherungen erreichen oft nur noch die Garantieverzinsung und die versprochenen Überschüsse werden nicht erzielt.

Hier können drei Strategien genutzt werden:

a) Frühzeitiger Aufbau eines zweiten Tilgungsträgers, der in der Lage ist, die absehbare Lücke zu schließen. Der Nutzen liegt hier vor allem in der Verteilung des Problems auf die Zeit.

b) In Absprache mit der finanzierenden Bank kann der bestehende Tilgungsträger manchmal auch beitragsfrei gestellt werden und die komplette Sparrate über eine bessere Alternative abgewickelt werden.

c) Bei Anschlussfinanzierungen könnte der aufgebaute Rückkaufwert ausgezahlt und als Sondertilgung genutzt werden. Der Restbetrag wird dann annuitätisch finanziert. Vorsicht: Diese Alternative

sollte nur mit konkreter steuerlicher und wirtschaftlicher Beratung umgesetzt werden. Hier kann es zu steuerlichen Verschlechterungen kommen bzw. gute Garantieverzinsungen werden ohne Not aufgegeben.

#### Mangelnde Langfristplanung

Dieses Problem lässt sich jederzeit durch die Installation des zuvor beschriebenen Frühwarnsystems lösen.

#### Veränderung der persönlichen oder beruflichen Verhältnisse

Die größte Auswirkung auf die geplante Entschuldung haben zweifelsohne Änderungen in den persönlichen Verhältnissen. Um deren Auswirkungen zu beurteilen, bedarf es einer Liquiditätsplanung, um die Veränderungen der finanziellen Möglichkeiten und deren Auswirkung auf den Entschuldungsprozess analysieren zu können. Dann werden Finanzierungsentscheidungen auf der bestmöglichen Basis getroffen.

### Fazit

Wenn man schuldenfrei in den Ruhestand gehen möchte, sollte man eine regelmäßig aktualisierte Finanzierungsübersicht erstellen (lassen), damit Probleme bereits in den Anfängen erkennbar werden.

Es gilt der alte Grundsatz: „Zeit ist Geld.“ Je mehr Zeit für Korrekturen verbleibt, desto einfacher und kostensparender können Anpassungen vorgenommen werden.

In der Praxis haben sich gerade Steuerberater im Finanzierungsbereich eine hohe Kompetenz angeeignet, weil sie aufgrund ihrer Neutralität und Unabhängigkeit der natürliche Ansprechpartner ihrer Mandanten sind. Sie können im Verhältnis Arzt – Bank als Interessenvertreter des Arztes zu guten Lösungen beitragen.

1 Vgl. [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 %.

**GRAFIK 2: LAUFZEITVERKÜRZUNG DURCH KONSTANTE ANNUITÄT IN DER ANSCHLUSSFINANZIERUNG**

