

Finanzierung

Wahl der Tilgungsmethode: Darauf kommt es an

Bei Finanzierungen, z. B. in einer Arztpraxis/einem MVZ, müssen mehrere zentrale Faktoren beleuchtet werden, um ein optimales Gesamtergebnis zu erzielen. Der Höhe des Zinssatzes einer Finanzierung kommt dabei nur eine nachrangige Bedeutung zu. In diesem Beitrag geht es zunächst um die Wahl der geeigneten Tilgungsmethode.

von Dipl.-Kfm. Steuerberater
Dirk Klinkenberg, CURATOR GmbH,
Spezialkanzlei für Heilberufe, Bergisch-
Gladbach, www.curator.de

Tilgungsmethoden im Überblick

Finanzierungen können grundsätzlich auf drei Wegen getilgt werden.

1. Annuitätendarlehen

Die Annuität wird aus Zinssatz und anfänglichem Tilgungssatz berechnet und bleibt während der Zinsfestschreibung konstant. Durch die laufende Tilgung sinkt die Restschuld und somit der zu zahlende Zinsbetrag, während der in der Rate enthaltene Anteil für die Tilgung entsprechend steigt. Die stetige Tilgungserhöhung führt zu einer Laufzeitverkürzung und bietet eine Kalkulationssicherheit für den Liquiditätsbedarf.

2. Tilgungsdarlehen

Hier bleibt der Tilgungsbetrag immer gleich und bildet zusammen mit der Zinszahlung die Rate, die folglich mit jeder Zahlung sinkt. Darum läuft ein Tilgungsdarlehen bei gleicher anfänglicher Tilgung länger als ein Annuitätendarlehen.

3. Endfällige Darlehen mit Tilgungsträger

Diese Darlehen werden während der Laufzeit nicht getilgt. Die Tilgung wird

über einen separaten Tilgungsträger parallel aufgebaut.

Während die Finanzierungszinsen über den gesamten Zeitraum in voller Höhe entstehen und steuerlich geltend gemacht werden können, wird der Tilgungsträger so gewählt, dass die dort entstehenden Erträge günstiger besteuert werden. Dies führt zu einem steuerlichen Vorteil.

Vor- und Nachteile eines Tilgungsträgers

Bei der Wahl eines endfälligen Darlehens mit Tilgungsträger wird also versucht, mit steuerlicher Unterstützung ein Zinsdifferenzgeschäft zu erzeugen, das im Ergebnis wirtschaftlich vorteilhafter ist als die o. g. klassischen Finanzierungsformen. Doch wo Chancen vorhanden sind, sind auch Risiken nicht weit.

Merke

Da die Risiken im Tilgungsträger stecken, ist dessen Auswahl sehr wichtig.

Bis Ende 2004 wurden oft Kapitallebensversicherungen als Tilgungsträger genutzt, da deren Erträge – unter bestimmten Voraussetzungen – steuerfrei vereinnahmt werden konnten. Seit 2005 werden diese Erträge aber zu mindestens 50 Prozent besteuert

und die Beiträge können nicht mehr als Sonderausgaben geltend gemacht werden. Zudem ist die Garantieverzinsung von Kapitallebensversicherungen in den letzten Jahren immer weiter gesunken. Zurzeit werden deshalb eher breit gestreute Kapitalanlagen wie z. B. weltweit investierende Aktienfonds genutzt, bei denen aber die Kursrisiken zu beachten sind.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die Tilgungsträger immer als Sicherheit der finanzierenden Bank dienen. Sollte sich ein Kursrisiko während der Laufzeit realisieren, kann es zu Nachschusspflichten kommen.

Konkreter Belastungsvergleich

Während sich die Restschuldentwicklung bei den drei vorgestellten Alternativen kaum unterscheidet, ergeben sich interessante Unterschiede hinsichtlich der Liquiditätsbelastung.

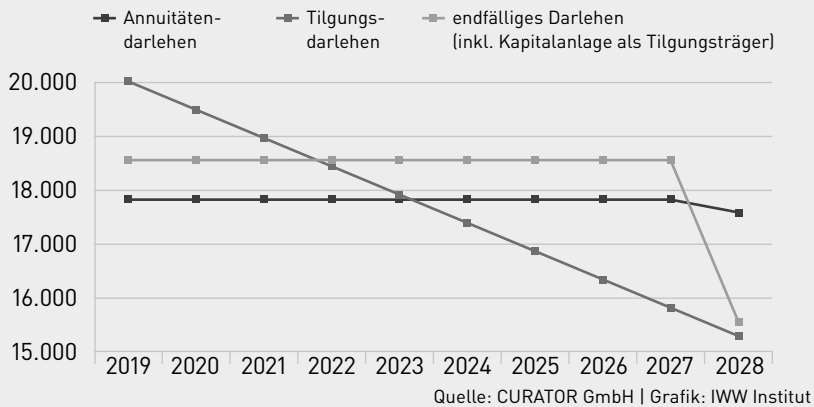
Beispiel

Für einen Vergleich wird jeweils ein Finanzierungsvolumen von 150.000 Euro angenommen. Bei einem Zinssatz von 3,5 Prozent wird diese Finanzierung über zehn Jahre getilgt. Für den genutzten Tilgungsträger wird ein Ertrag von ebenfalls 3,5 Prozent unterstellt. Diese Kapitalanlage soll der Abgeltungsteuer unterliegen.

Vergleich der Liquiditätsbelastung vor Steuern p. a.

Dieser Vergleich zeigt die gleichmäßige Belastung durch das Annuitäten- sowie durch das endfällige Darlehen, während das Tilgungsdarlehen am Anfang die höchste Liquidität beansprucht und in den letzten Jahren die geringste (siehe Grafik 1).

Grafik 1: Vergleich der Liquiditätsbelastung durch Zins und Tilgung vor Steuern p. a.



Vergleicht man den Gesamtaufwand über die gesamte Laufzeit, ergeben sich folgende Gesamtkosten vor Steuern:

- *Annuitätendarlehen:* 27.954 Euro
- *Tilgungsdarlehen:* 26.465 Euro
- *Endfälliges Darlehen (inkl. Tilgungsträger):* 32.530 Euro

Vergleich der Liquiditätsbelastung nach Steuern p. a.

Für einen wirtschaftlich sinnvollen Vergleich muss die steuerliche Wirkung der Zinsen berücksichtigt werden. Wir unterstellen dazu den Spitzensteuersatz von 42 Prozent plus Solidaritätszuschlag (siehe Grafik 2).

Die Betrachtung der Ergebnisse nach Steuern zeigt, dass die immer geringer werdende Zinslast beim Annuitätendarlehen zu einem steigenden Liquiditätsbedarf führt.

Vergleicht man den Gesamtaufwand über die gesamte Laufzeit, so ergeben sich nach Steuern die folgenden Gesamtkosten:

- *Annuitätendarlehen:* 15.268 Euro
- *Tilgungsdarlehen:* 14.738 Euro
- *Endfälliges Darlehen (inkl. Tilgungsträger):* 9.267 Euro

Die Lösung „endfälliges Darlehen mit Tilgungsträger“ ist in dieser Betrachtung

von der teuersten zur billigsten Lösung geworden.

Wichtig

Die Aussage, dass das endfällige Darlehen mit Tilgungsträger im Beispiel von der „teuersten zur billigsten“ Lösung geworden ist, hängt ganz entscheidend davon ab, dass im Tilgungsträger auch die angestrebte Rendite von 3,5 Prozent erzielt wird.

Wenn durch fehlende Rendite nach zehn Jahren nur 140.000 Euro statt der benötigten 150.000 Euro im Tilgungsträger vorhanden sind, bleibt diese Lösung die teuerste. Aber natürlich gilt andererseits auch: Wenn nach zehn Jahren 160.000 Euro im Tilgungsträger angesammelt wurden, hat man das Darlehen quasi „umsonst“ bekommen. Neben der Wahl der Tilgungsmethode und der Steuerung der Laufzeit der Finanzierung zählt auch die Frage, ob neben der Finanzierung in der Praxis auch eine private Finanzierung (z. B. für ein Eigenheim) existiert, zu den wichtigen Aspekten einer ganzheitlichen Finanzierungsplanung. In einem Folgebeitrag zum Thema wird darauf vertiefend eingegangen.

Fazit

Die Lösung über einen Tilgungsträger bietet Chance und Risiko. Deshalb sollte man dieses Risiko nur eingehen, wenn man es auch tragen kann.

WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- „Worauf es bei der Praxis- bzw. Gerätefinanzierung ankommt“ in RWF Nr. 05/2019

Grafik 2: Vergleich der Liquiditätsbelastung durch Zins und Tilgung nach Steuern p. a.

