

Schuldenfrei in die Rente?

Lösungen bei gestiegenen Anschlusszinsen

Der Beginn des Ukraine Konflikts im Februar 2022 hat zwei wesentliche Finanzgrößen massiv verändert. Zuerst stieg die Inflation – insbesondere getrieben durch die steigenden Energiepreise – dann sind die Zinsen gestiegen. Der Anstieg der Zinsen kam zwar nicht überraschend, aber in einer bis dahin kaum gekannten Geschwindigkeit und Höhe. Insbesondere wenn in den Jahren 2023 bis 2026 langfristige Darlehensverträge zur Anschlussfinanzierung anstehen, ist man von dieser Entwicklung stark betroffen und kann nicht so einfach ausweichen.



Die Liquiditätsbelastung lässt sich steuern, sodass das Ziel „schuldenfreier Renteneintritt“ möglich bleibt.

Deshalb ist es umso wichtiger, sich frühzeitig einen Überblick über die tatsächlichen monetären Auswirkungen zu verschaffen und Lösungswege zu durchdenken, damit keine Liquiditätsprobleme auftreten und das Grundsatzziel „Schuldenfrei in Rente“ nicht gefährdet wird.

Problemstellung

Froh sei der*, der sich vor kurzem langfristig das niedrige Zinsniveau bereits gesichert hat. Wenn man aber in den Jahren 2014 bis 2016 dem damals absolut richtigen Rat einer zehnjährigen Zinsbindung gefolgt ist, ist ein Problem absehbar: Der Zinssatz für die Anschlussfinanzierung ist deutlich höher als in der derzeitigen

Zinsbindung. Man „springt“ von einem Zinsniveau zwischen 1,4 % und 2,5 % auf ein aktuelles Zinsniveau von ca. 4,0 % (s. Abb. 1).

Welche Konsequenzen resultieren daraus?

Um dies konkret begreifbar zu machen, müssen wir drei Fallgruppen unterscheiden:

1. Volltilgungsdarlehen sind unproblematisch

Überall dort, wo Darlehen damals als sogenannte Volltilgungsdarlehen abgeschlossen wurden, besteht kein Problem. Das Wesen dieser Darlehen liegt darin, dass man damals schon zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken die Tilgung so gewählt hat, dass nach zehn oder 15 Jahren Zinsbindung keine Restschuld mehr vorhanden ist.

Herzlichen Glückwunsch, Sie haben alles richtiggemacht.

Gerade bei Immobiliendarlehen konnte man sich häufig gar nicht in diese komfortable Situation bringen, weil eine Tilgung in einem Zeitraum von zehn oder 15 Jahren nicht zu bezahlen war. Jetzt muss man zwischen zwei unangenehmen Alternativen wählen.

2. Gleiche Tilgungsgeschwindigkeit führt zu einem erhöhten Liquiditätsbedarf

Um die Auswirkungen greifbar zu machen, wollen wir dies an einem konkreten Zahlenbeispiel durchrechnen.

Annuitätendarlehen für das Eigenheim – aufgenommen Mitte 2015	
Darlehenssumme:	500.000 €
Zins:	1,5 %

* Zur besseren Lesbarkeit kann in Texten das generische Maskulinum verwendet werden. Nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

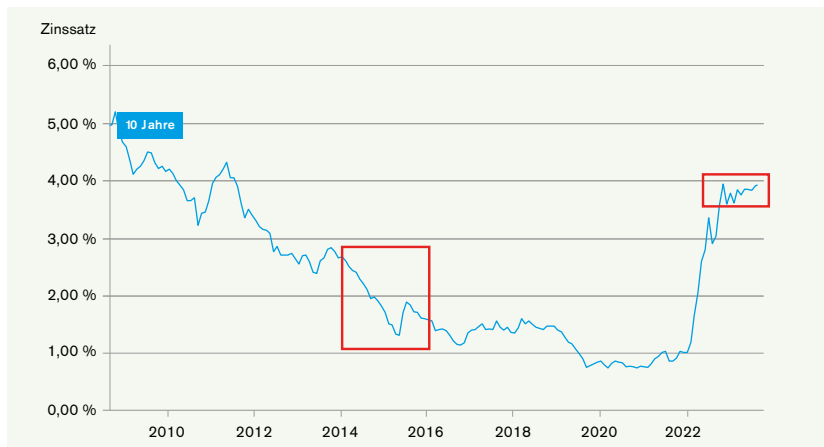


Abb. 1: Baufinanzierungszinsen für eine zehnjährige Zinsbindung in den letzten 15 Jahren; Quelle: www.interhyp.de

Anfängliche Tilgung: 1,5 %
 Annuität im Monat: 1.250 €
 Zinsbindung: zehn Jahre bis Mitte 2025
 Laufzeit: ca. 43 Jahre (bis September 2058)

In Abbildung 2 kann man erkennen, dass bei einer Tilgung von nur 1,5 % p.a. im Jahr 2025 immer noch eine Restschuld von ca. 392.000 € besteht. Fast 80 % des ursprünglichen Darlehensbetrags sind vom Zinsänderungsrisiko betroffen.

In 2015 hat man sich zwar Sondertilgungsmöglichkeiten einräumen lassen, diese werden aber typischerweise in den ersten Jahren nicht in ausreichendem Maße in Anspruch genommen, weil eventuell vorhandene Liquidität für Verbesserungen des Eigenheims oder andere familiäre Themen benötigt wurden.

Alternativberechnung

Was passiert, wenn wir den Anschlusszinssatz ab dem 01.07.2025 nicht mehr mit 1,5 %, sondern mit 4,0 % kalkulieren müssen?

Wenn man die Darlehenslaufzeit konstant hält, bedeutet dies:

a) Die monatliche Annuität steigt von 1.250 € auf 1.800 €. Absolut gesehen eine Steigerung um 550 €. Prozentual sind dies 44 % mehr.
 b) Die Kosten der Baufinanzierung über die Restlaufzeit ab dem 01.07.2025 steigen von ca. 106.000 € auf ca. 315.000 €. Das ist ungefähr eine Verdreifachung. Die Zinsen haben sich ja auch fast verdreifacht.

3. Verlängerung der Laufzeiten bei gleichem Liquiditätsbedarf

Wenn man sich diese Erhöhung der laufenden Annuität von 44 % nicht leisten kann, kann man die Begrenzung der Liquiditätsbelastung nur durch eine Laufzeitverlängerung erkaufen.

Welche Laufzeit ergibt sich bei einer konstanten Annuität von 1.250 €?

a) 4,0 % von 392.000 € führt zu Zinsen von 1.306 € pro Monat. Eine konstante Annuität ist rechnerisch gar nicht möglich.
 b) Bei einer Mindesttilgung von 1,0 % p.a. ergibt sich eine Mindest-Annuität von 1.633 €. Diese bewirkt eine Laufzeitverlängerung um acht Jahre bis 2066 und eine weitere Steige-

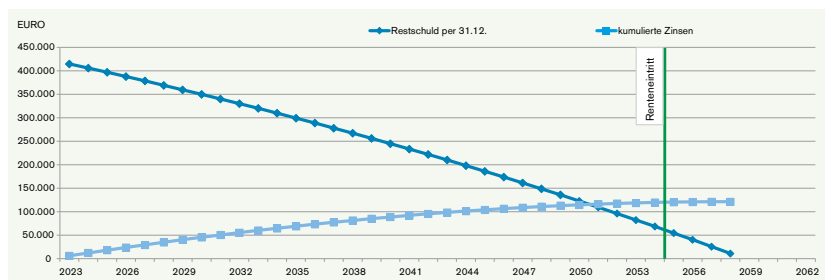


Abb. 2: Ursprünglicher Darlehensverlauf

WIR UNTERSTÜTZEN IHRE AKNE-THERAPIE!

Mit unserer adjunktiven, hautbarrierestärkenden Basispflege

Eine ceramidhaltige Pflegeroutine kann Irritationen mildern, die Hautbarriere stärken und somit die Compliance der Patienten in der Akne-Therapie erhöhen.¹



UVP?: 11,90 €
 PZN: 18168757

UVP?: 15,90 €
 PZN: 18029926

3 ESSENZIELLE CERAMIDE | OHNE DUFTSTOFFE | NICHT-KOMEDOGEN

1. Lynde CV et al. J Clin Aesthet Dermatol. 2014; 7(3):18-26.
 2. Unverbindliche Preisempfehlung.

Tab. 1: Auswertungsbeispiel Vertragsübersicht

Aufstellung der Darlehen				Sortierung nach Zinsfestschreibung Alle Werte in Euro per 31.12.2023	
Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung Besicherung	Schuldner Mandant Schuldner Ehepartner Schuldner Dritter	Auszahlung Fälligkeit Zinsfestschreibung	Nominalbetrag Valuta Ø lfd. Annuität	Tilgung nom. Zinssatz Zins gültig bis
Hausbank	Finanzierung Betriebe:	100,00 %	01.10.2013	60.000	0,00 %
2	Arztpraxis	0,00 %		0	1,40 %
Annuitätendarlehen			30.09.2023	(quartalw.) 3.269	bis Fälligkeit
Hausbank	Finanzierung Betriebe:	100,00 %	01.07.2014	150.000	0,00 %
1	Arztpraxis	0,00 %		11.176	1,85 %
Annuitätendarlehen			30.06.2024	(quartalw.) 5.310	bis Fälligkeit
KSK Sorgenfrei	Finanzierung Eigenheim:	50,00 %	01.07.2015	500.000	1,50 %
78798	Einfamilienhaus	50,00 %		405.926	1,50 %
Annuitätendarlehen			30.06.2025	(mtl.) 1.250	30.06.2025
Hausbank	Finanzierung Betriebe:	100,00 %	01.04.2016	33.400	0,00 %
4	Arztpraxis	0,00 %		18.967	1,40 %
Annuitätendarlehen			30.03.2026	(quartalw.) 2.090	bis Fälligkeit
Hausbank	Finanzierung Betriebe:	100,00 %	01.07.2020	200.000	0,00 %
3	Arztpraxis	0,00 %		161.744	1,00 %
Annuitätendarlehen			30.06.2030	(quartalw.) 6.250	bis Fälligkeit
Hausbank	Finanzierung Betriebe:	100,00 %	30.06.2022	150.000	0,00 %
5	Arztpraxis	0,00 %		141.579	1,85 %
Annuitätendarlehen			30.12.2031	(quartalw.) 2.789	bis Fälligkeit
Summen aufgeführter Darlehen	Valuta am 31.12.2023	liquides Ergebnis 2023	Zinsen + Gebühren 2023	Tilgung/Auszahlung 2023	
Mandant	536.429	-86.333	-8.379	-77.954	
Ehepartner	202.963	-7.500	-3.081	-4.419	
Gesamt	739.392	-93.833	-11.460	-82.373	

rung der Gesamtfinanzierungskosten auf ca. 407.000 €.

Zwischenergebnis

Die Aussichten für 2025 sind problematisch. Es braucht dringend Lösungsansätze.

Die Bestandsaufnahme

Typischerweise haben Ärzte nicht nur eine Immobilienfinanzierung für das Eigenheim, sondern sie haben sinnvollerweise ihren Finanzierungsbedarf auch durch Praxisdarlehen gedeckt. Deren Zinsen kann man zumindest steuerlich als Betriebsausgaben geltend machen. Häufig gibt es eine zeitliche Nähe zwischen Praxisdarlehen z.B. aus der Existenzgründung und der Finanzierung des Eigenheims. Deshalb muss zuerst eine Bestandsaufnahme aller Finanzierungen gemacht werden.

Benötigte Daten

Um eine übersichtliche Darstellung der Darlehensverträge zu erstellen, werden die Darlehensverträge, die aktuellen Valuten sowie Infos über Sondertilgungsmöglichkeiten benötigt. Und es ist eine Annahme zu den zu erwartenden Anschlusszinsen erforderlich. Mangels besserer Kenntnis kann man hier im ersten Schritt vom aktuellen Zinsniveau ausgehen.

Transparente Auswertung

Die Vertragsübersicht sollte – sortiert nach auslaufender Zinsbindung – zeigen, welche Gesamtbelastung im Jahr 2023 vorliegt und welche Belastungen in den Folgejahren zu erwarten sind (s. Tab. 1 und Abb. 3).

In unserem Beispiel zeigt sich, dass in der Praxis alle Darlehen als Volltilgungsdarlehen organisiert wurden und bis Mitte

2025 zumindest zwei Praxisdarlehen endgültig getilgt sind, sodass eine liquide Entlastung von ca. 2.000 € im Monat zu erwarten ist.

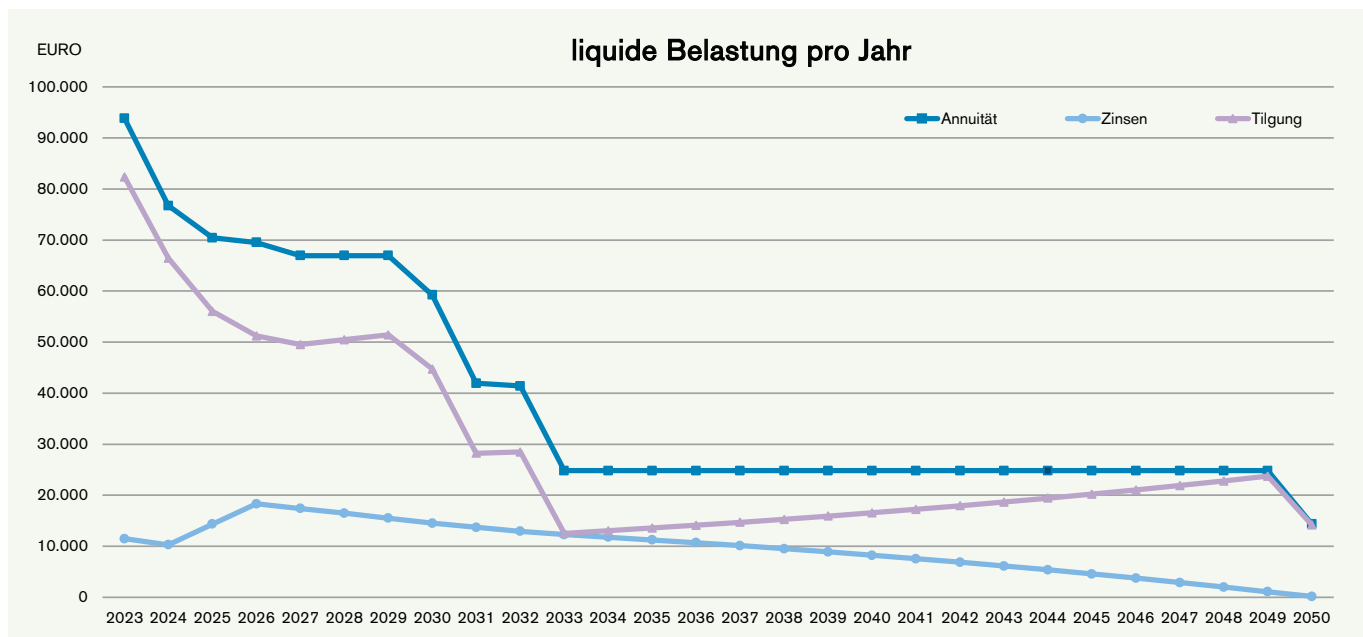
Lösungsansätze

Nur die Transparenz durch eine Vertragsübersicht, wie in Tabelle 1 gezeigt, ermöglicht einen Überblick, welche Lösungsmöglichkeiten bestehen.

Nutzung von freier Liquidität

In unserem Musterbeispiel haben wir zwei Erkenntnisse:

1. Es besteht kein Grund zur Sorge. Selbst wenn im Jahr 2025 der Zinssatz immer noch 4,0 % betragen sollte, kann die Steigerung der Rate aus der liquiden Entlastung in der Praxis abgedeckt werden. Die Praxis trägt also zur Lösung



des Problems bei und verursacht selbst keine weiteren Probleme.
 2. Man könnte sogar ganz bewusst die Annuität für das Eigenheim in 2025 noch höher ansetzen, um vor dem Renteneintritt schuldenfrei zu sein. Damit würden auch die Gesamtkosten der Finanzierung deutlich gesenkt.

Nicht immer ist es so einfach. Wenn die Entwicklung der Praxis nicht zur Lösung beiträgt, sollte eine Bestandsaufnahme der freien Liquidität gemacht werden, um zu beurteilen, welchen Betrag (der sich wahrscheinlich mit weniger als 4 % verzinst) man dann als Tilgung nutzen kann, um die Anschlussfinanzierung zu reduzieren.

Abb. 3: Hochrechnung der Darlehen: Annuität als Grafik

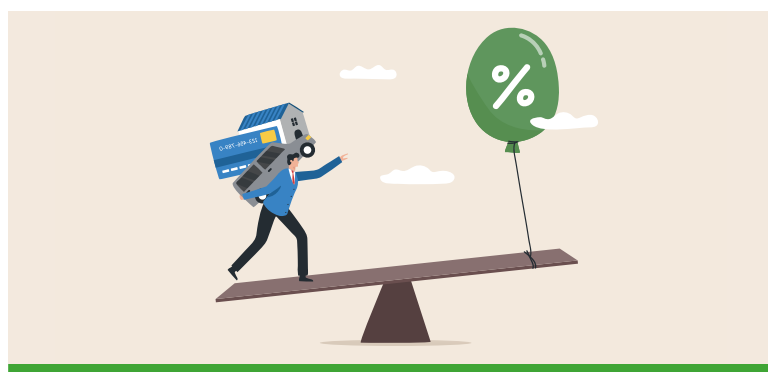
Flexibilität durch Sondertilgungsmöglichkeiten

Wichtigster Aspekt bei der Anschlussfinanzierung ist die Vereinbarung von umfangreichen Sondertilgungsmöglichkeiten, um in der Zukunft schnell die hohe Zinslast zu mindern. 5 % der Darlehenssumme p.a. als Sondertilgungsmöglichkeit sind dabei vertraglich üblich.

Vorausschauendes Sparen

Und wenn man jetzt schon weiß, was in ein, zwei oder drei Jahren auf einen zukommt, kann man auch jetzt schon damit beginnen, freie Liquidität zu schaffen. Durch die Bestandsaufnahme kennt man jetzt die Maßnahmen, die erforderlich sind, damit einem schuldenfreien Renteneintritt nichts im Wege steht. Ein Ziel, auf das man hinarbeiten sollte.

Diplom-Kaufmann Dirk Klinkenberg
 Steuerberater und Geschäftsführer der CURATOR Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, Fachberater für Vermögensgestaltung (DVVS e.V.), Hauptsitz in der Schlosstraße 20, 51429 Bergisch Gladbach, Tel.: 02204-9508-200 und eine Niederlassung in der Gohliser Str. 11, 04105 Leipzig. Tätigkeitsschwerpunkt der CURATOR ist die steuerliche und betriebswirtschaftliche Beratung von Ärzten, Zahnärzten und sonstigen Heilberuflern.



Fazit

Das gestiegene Zinsniveau ist eine böse Überraschung für viele, die vor einigen Jahren günstig finanziert haben und in absehbarer Zeit vor einer Anschlussfinanzierung stehen.

Wie immer hilft die „Vogel-Strauß-Politik“ nicht. Schaffen Sie Transparenz durch eine Bestandsaufnahme und Hochrechnung der zu erwartenden Belastungen. Durch Transparenz werden Lösungsmöglichkeiten sichtbar, um die Liquiditätsbelastung so zu steuern, dass das übergeordnete Ziel „schuldenfreier Renteneintritt“ möglich bleibt.

Bestandsaufnahme und Hochrechnung kann man selbst erstellen oder über den eigenen Steuerberater erstellen lassen. Die Finanzierungsanalyse und -beratung gehören zu Kerngeschäft jedes beratungsorientierten Steuerberaters.

BILDER: YELLOW_MAN - SHUTTERSTOCK