



Peter Breitfeld

Finanzdienste

Finanzierungsarten

Die Finanzierung von Bauvorhaben oder des Immobilienerwerbs folgt stets individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten. Finanzierungskonzepte und die damit verbundene Ausgestaltung von Darlehensverträgen sind deshalb vielfältig. Unterschiede in der Vertragsgestaltung beziehen sich vor allem auf die Art und Weise der Darlehensrückzahlung und auf die vereinbarten Modalitäten der Zinszahlungen.

Annuitätendarlehen

Annuitätendarlehen sind die heute am meisten vereinbarte Darlehensform. Überwiegend vergibt man sie als Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz. Für das vom Kreditgeber ausgereichte Darlehen werden Sollzinsen fällig, die für einen im Vertrag vereinbarten Zeitraum festgeschrieben sind. Zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer wird darüber hinaus eine Tilgungsvereinbarung getroffen. Die Höhe der Tilgung gemessen am Darlehensbetrag beginnt in der Regel bei 1% und kann je nach Vereinbarung bis zu 10% p.a. betragen. Der Darlehensnehmer zahlt also gleich bleibende (monatliche) Raten an den Kreditgeber, die sich aus Zins- und Tilgungsleistungen zusammensetzen und für den vereinbarten Zeitraum der Sollzinsbindung konstant sind.

Weitere Charakteristika

Direkte und kontinuierliche Tilgung zugunsten des Darlehens – dadurch überschaubarer und berechenbarer Tilgungsverlauf.

Die Zinszahlung erfolgt immer nur für die jeweilige Darlehensrestschuld, der ersparte Zins wird der Tilgung zugeschlagen. Innerhalb der Zahlungsrate (Annuität) verändert sich deshalb der Anteil von Zins- und Tilgungsleistung mit zunehmender



Darlehenslaufzeit immer mehr zugunsten der Tilgung. Eine Option auf jährliche Sondertilgung während der Sollzinsbindung ist verhandelbar. Sie verkürzt die Darlehenslaufzeit und reduziert den Gesamtaufwand. Ganz in diesem Sinne werden seit Anfang 2009 auch speziell zertifizierte Darlehen angeboten, bei denen im Zuge der Riester-Förderung staatliche Zulagen zur Sondertilgung genutzt werden können.

Nach Ablauf der Sollzinsbindung ist zu vereinbaren, zu welchen Konditionen das Darlehen weitergeführt wird. Bezogen auf die noch vorhandene Restschuld ist dann der zum entsprechenden Zeitpunkt marktübliche Sollzinssatz ausschlaggebend. Es besteht also ein Risiko der Sollzinsanpassung. Je höher die Restschuld, umso höher das Risiko!

Gestaltungsmöglichkeiten

Anstelle des gebundenen Sollzinssatzes können auch Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz oder Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz und Zinsobergrenze (Cap-Darlehen) vereinbart werden. Bei Darlehen mit veränderlichem Sollzins kann der Darlehensgeber entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen den Sollzins anheben oder ggf. auch senken. Im Regelfall wird für diese Anpassungen ein Referenzzinssatz vereinbart wie zum Beispiel der Geldmarktzinssatz EURIBOR. Die damit verbundenen Änderungen bergen Chancen und Risiken, da die monatliche Belastung erheblich schwanken kann. Die Darlehen können jederzeit mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Bei einem sog. Cap-Darlehen wird neben der Vereinbarung eines veränderlichen Sollzinssatzes für einen bestimmten Zeitraum (5, 10, 15 Jahre) eine Zinsobergrenze (Cap) festgelegt, über die der Sollzinssatz des Darlehens nicht steigen kann. Oft wird auch eine Zinsuntergrenze (Floor) definiert, unter die der Sollzinssatz nicht sinkt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Cap-Darlehen in ein Darlehen mit gebundenem Sollzinssatz umzuwandeln, um höhere Zinssicherheit zu erlangen.

Zinszahlungsdarlehen

Auch hier will der Darlehensgeber für sein ausgereichtes Darlehen Sollzinsen, die überwiegend ebenfalls für einen im Vertrag vereinbarten Zeitraum fest-

geschrieben sind. Die gleich bleibende (monatliche) Rate, die der Darlehensnehmer an den Kreditgeber zahlt, besteht demzufolge ausschließlich aus Zinsleistungen.

Zur Tilgungsvereinbarung: Die direkte, unmittelbare Tilgung des Darlehens wird ausgesetzt. Dafür verpflichtet sich der Darlehensnehmer, eine „Geldanlage“ (Lebensversicherung, Fonds, Bausparvertrag) mit dem Ziel zu besparen, das Darlehen aus dem Anlageertrag endfällig in einer Summe zurück zu zahlen. Die Rechte an dem der Tilgung dienenden „Sparvertrag“ werden in der Regel an den Darlehensgeber abgetreten.

Weitere Charakteristika

Keine direkte Tilgung zugunsten des Darlehens - die Darlehensschuld bleibt bis zur Rückzahlung konstant auf ursprünglichem Niveau. Konsequenz: Sollzinsforderung bleibt ebenfalls gleich hoch und reduziert sich nicht.

Das Risiko der Sollzinsanpassung nach Ablauf der Sollzinsbindung betrifft das gesamte Ursprungsdarlehen, falls nicht zum betreffenden Zeitpunkt die Ablösung aus dem Ertrag der Geldanlage vorgesehen und möglich ist. Die Geldanlage (ausgenommen Bausparvertrag) eröffnet die Chance, bei vergleichbarem Aufwand einen Ertrag zu erwirtschaften, der die Rückzahlung des Darlehensbetrages und die (teilweise) Refinanzierung gezahlter Zinsen ermöglicht. Aber: Fondserträge oder Ablaufleistungen von Lebensversicherungen sind nicht oder nur teilweise garantiert. Ertragschancen stehen deshalb auch Risiken gegenüber, die bedacht sein wollen. Sondertilgungsoptionen, die möglicherweise vom Darlehensgeber trotz vereinbarter Tilgungsaussetzung eingeräumt werden, können

Ertragsausfälle auszugleichen und die Restschuld reduzieren.

Bei Tilgungsaussetzung durch Lebensversicherung ist die im Zusammenhang mit der Kreditaufnahme empfehlenswerte Todesfallabsicherung inklusive und kein zusätzlicher Kostenfaktor. Aber Achtung: Für Verträge, die nach dem 1.1.2005 abgeschlossen werden, gelten die neuen gesetzlichen Regelungen zur Besteuerung von Erträgen aus Lebensversicherungen. Für Verträge, die vor diesem Stichtag abgeschlossen wurden, waren diese in der Regel steuerfrei. Nun sind sie voll mit dem persönlichen Einkommensteuersatz zu versteuern, wenn die Erträge vor dem 60. Lebensjahr des Vertragsinhabers zur Auszahlung kommen. Nur die Hälfte des Ertrages wird zur Steuer herangezogen, wenn die Auszahlung nach dem 60. Lebensjahr erfolgt. Soll ein nach dem 1.1.2005 abgeschlossener Lebensversicherungsvertrag zur Tilgungsfreistellung genutzt werden, müssen also die fälligen Steuern mit erwirtschaftet werden. Als Faustregel kann davon ausgegangen werden, dass die Ablaufleistung der Versicherung deshalb ca. 120% des abzulösenden Darlehensbetrages ausmachen muss.

Für alle Instrumente der Tilgungsaussetzung gilt, dass nicht die gesamte Sparrate der Kapitalbildung zugute kommt, weil ein Teil jeweils für Provisionen, Gebühren oder Verwaltungskosten aufgebraucht wird.

Gestaltungsmöglichkeit: Zinszahlungsdarlehen mit Bausparvertrag

Grundsätzlich folgt das Modell dem Darlehen mit Tilgungsaussetzung. Ein tilgungsfreies Darlehen wird (meist nach 8 bis 15 Jahren) mittels eines parallel anzusparenden Bausparvertrages abgelöst. Geachtet werden

muss darauf, dass durch eine ausreichend hohe Besparung die Zuteilung des Vertrages bei Ablauf der Sollzinsbindung des „vorgeschalteten“ tilgungsfreien Darlehens gesichert ist.

Weitere Charakteristika

Das im Bausparvertrag angesammelte Kapital und das zuteilte Bauspardarlehen löst das Ursprungsdarlehen (sinnvoll in voller Höhe) ab. Der Zeitpunkt hängt vom Ansparvermögen des Darlehensnehmers und der gewählten Sollzinsbindung ab. Zinsanpassungsrisiken können dadurch ausgeschlossen werden. Denn der auf Dauer garantierte Sollzinssatz für das Bauspardarlehen steht bereits fest, wenn der Bausparvertrag abgeschlossen wird. Die modernen Tarife der Bausparkassen sichern gegenwärtig Sollzinsbedingungen für zuteilte Bauspardarlehen je nach Tarifvariante schon ab 1,90% p.a.

Seit Anfang 2009 bieten besonders auch Bausparkassen speziell zertifizierte Bausparverträge und Darlehensformen an, für die die Riester-Förderung in Anspruch genommen werden kann.

Generell gilt: Neben den gesetzlichen Kündigungsrechten für Immobiliendarlehen, ist die teilweise oder völlige Rückzahlung von Darlehen bei Ablauf Sollzinsbindung immer entschädigungsfrei möglich. Ebenso kann zu diesem Zeitpunkt umfinanziert werden.

Natürlich können die Erträge bestehender Lebensversicherungen / Fonds oder zuteilungsreifer Bausparverträge nicht nur zur Rückzahlung von Zinszahlungsdarlehen sondern auch zur Ablösung der Restschuld von Annuitätendarlehen eingesetzt werden.