

# KURS-Kurs

Ein berufsbegleitendes Weiterbildungsangebot von KURS in Zusammenarbeit mit dem Finanzplan College in Berlin

Seit dem Heft 2/2001 macht **KURS** seine Leser mit dem Lehrstoff für die IHK-Prüfung zum „Fachberater/-in für Finanzdienstleistungen“ vertraut, und zwar stets mit aktuellen Themen. Damit ist auch die Einbindung in die Tagesarbeit gewährleistet; der Nachwuchs, an den sich der **KURS-Kurs** vornehmlich wendet, hat deshalb einen leichten Zugang.

Für unsere Abonnenten ist ein Dialog in **KURS Online** (<http://www.kursverlag.de>) eingerichtet; hier kann der Leser anhand eines Kataloges von Prüfungsfragen das Gelernte selbst überprüfen und auf Richtigkeit auswerten lassen. Die für den Zugang nötige Abonnements-Nummer steht auf der Rechnung und auf dem Versandaufkleber.

Finanzplan College (<http://www.finanzplan.de>) ist eine gemeinsame Tochter der Finanzplan Management GmbH und GOING PUBLIC! in Berlin. Diese Trainings- und Weiterbildungsgesellschaft ist spezialisiert auf unabhängige Finanzdienstleister und kann auf die ursprünglich vor allem im Bankensektor gesammelten Erfahrungen von GOING PUBLIC! zurückgreifen.

Finanzplan College bietet Seminare und Trainings im gesamten Bundesgebiet an. Auch sein zweibändiges Werk „Praxiswissen Finanzdienstleistungen“, Bildungsverlag I ([www.bildungsverlag.de](http://www.bildungsverlag.de)) weist das Team Kuckertz, Perschke, Rottenbacher und Ziska als kompetent aus.

## Drum prüfe, wer sich länger bindet...

Oft ist der Kauf einer Immobilie für den Erwerber eine Investition, deren Tragweite und Volumen einmalig in seinem Leben ist. Kauft ein Kunde ein Eigenheim, so müssen sich meist alle anderen Finanzentscheidungen an den Rahmendaten rund um dieses „Lebensprojekt“ orientieren. Vor dem Hintergrund sind selbst für einen Finanzberater, der sich nicht mit der Immobilienfinanzierung beschäftigt, grundlegende Kenntnisse unerlässlich.

**H**err Rainer Plebte bislang mit seiner Ehefrau und seinen beiden Kindern (0 und 3 Jahre alt) in Köln in einer Mietwohnung. Sein Ziel ist es seit langem, ein eigenes Haus in der Umgebung von Köln zu erwerben. Auf diesen Erwerb hat er sich vorbereitet, indem er fleißig in einen Bausparvertrag eingezahlt hat (Bausparsumme 50.000 Euro). Das Objekt, das die Familie ins Auge gefaßt hat, soll laut Auskunft des Maklers 230.000 Euro kosten. Herr P konnte neben dem inzwischen zuteilungsreifen Bausparvertrag noch den Betrag von 45.000 Euro ansammeln. Herr P fragt, wie die Finanzierung des Objektes nun aussehen könnte.



©PhotoDisc

### Die Themen heute:

**Motive des Immobilienerwerbs, Finanzierung, Förderung**

### Prüfungsfächer:

**Bausparen und Immobilien**

Die erste Aufgabe des Finanzberaters ist es, den gesamten **Finanzierungsbedarf** zu ermitteln:

Kaufpreis	EUR 230.000
Maklergebühr - hier 3,48% Meist 6,96% inclusive Umsatzsteuer - aber durchaus verhandelbar. Je nach Region wird der Makler vom Käufer oder von beiden Parteien je zur Hälfte bezahlt.	EUR 8.004
Notar und Grundbuchamt - ca. 1,5% Die tatsächlichen Kosten richten sich nach der Gebührenordnung	EUR 3.450
Grunderwerbsteuer - 3,5%	EUR 8.050
Bankgebühren Kreditinstitute berechnen teilweise Gebühren auf die Kreditsummen oder auch Schätzgebühren für die Bewertung der Immobilie – pauschal kann man 2% einkalkulieren.	EUR 4.600
<b>Summe Finanzierungsbedarf</b>	<b>EUR 254.104</b>

Hierbei ist noch nicht berücksichtigt, dass zum einen noch für den Umzug selbst Kosten anfallen und zum anderen für eine gewisse Übergangsfrist die Belastungen aus der Immobilie und der Mietwohnung gleichzeitig anfallen werden. Außerdem haben Bestandsimmobilien (keine Neubauten) oft einen **Renovierungsrückstau**. Auch wenn der Erwerber handwerklich noch so geschickt ist, so entstehen doch bei Renovierungsarbeiten alleine schon durch den Kauf des Arbeitsmaterials erhebliche Kosten. Auch dieser Faktor sollte bei der Planung berücksichtigt werden.

Finanzierungsquelle sind nun Guthaben, Depotwerte, Bausparverträge und Kredite.

*Herr P fragt nun, inwieweit sein erspartes Vermögen in die Finanzierung einbezogen werden sollte.*

Selbstverständlich muss die Immobilie zum Teil aus angespartem Vermögen finanziert werden. Allerdings sollte ein gewisser finanzieller Spielraum bei der gesamten Planung berücksichtigt werden. Nimmt man normalerweise an, dass eine **Liquiditätsreserve** in Höhe des dreifachen Nettoeinkommens ausreichend wäre, so erhöht sich bei Hauseigentümern die Notwendigkeit von liquiden Reserven. Für diesen Fall nehmen wir an, dass von den 45.000 Euro nur 35.000 Euro in die Finanzierung einfließen und die übrigen

10.000 Euro die Liquiditätsreserve bilden sollen.

Beträge, die der Altersvorsorge dienen, sollten selbstverständlich ganz aus der Finanzierung heraus gehalten werden. Allerdings ist eventuell noch zu prüfen, wie hoch der Bedarf an Sparverträgen zur Altersvorsorge unter der Annahme des „mietfreien Wohnens“ im Alter ist. Oft reduziert sich der Bedarf – zur Enttäuschung der Eigenheimbesitzer – tatsächlich nicht so erheblich, da man statt der Miete für eine altengerechte kleine Wohnung die Unterhaltungskosten eines großen Vier-Personen-Hauses mit Garten einkalkulieren muss.

*Inwieweit hilft der Bausparvertrag bei der Finanzierung der Immobilie von Herrn Rainer P.?*

Bausparverträge „durchleben“ drei Phasen:

- die **Ansparphase**, in der Vermögen aufgebaut wird,
- die **Zuteilungsphase**, in der die Bausparkasse die Auszahlung des Bausparvertrages anbietet und die
- **Darlehensphase**, in der der Bausparkredit getilgt wird.

Der Bausparvertrag von Herrn P scheint sich hier gerade in der zweiten Phase zu befinden, so dass der Vertrag in die Finanzierung unmittelbar mit eingebunden werden kann. Das heißt, Herr P. erhält die Auszahlung seines Bausparguthabens (zumeist rund 50 Prozent der Bausparsumme) und zusätzlich ein Darlehen über die restlichen 50 Prozent der Bausparsumme. Folgende sieben Besonderheiten und Vorteile haben dabei die Bauspardarlehen gegenüber Bankfinanzierungen:

1. Bausparkassen sind mit einer **zweit-rangigen Grundschuld** einverstanden. Daher kann das Darlehen ergänzend zu einem Bankdarlehen aufgenommen werden.
2. Bausparkassen sind bereit, bis zu **80 Prozent des Beleihungswertes** der Immobilie ohne weitere Sicherheiten neben der Grundschuld zu fi-

nanzieren. Problematisch wird es, wenn die ersten 80 Prozent bereits durch die Bank belastet wurden, weil der gesamte Kreditbedarf höher ist. In diesem Falle wird es schwerer, den Kredit der Bausparkasse in die Finanzierung zu integrieren, als mit der Bank ein Darlehen über mehr als 80 Prozent zu vereinbaren. Alternativ können der Bausparkasse dann „Ersatzsicherheiten“ gestellt werden.

3. Die **Laufzeiten** der Bauspardarlehen sind **sehr kurz**. Dafür sind die Tilgungen und damit die Belastungen äußerst hoch (Zwangssparen).
4. Die **Konditionen** sind für die gesamte Laufzeit **fest**. Dies bringt Planungssicherheit.
5. Die Konditionen sind grundsätzlich **günstig**. Da wir im Moment allerdings ein äußerst niedriges Zinsniveau am Markt haben, kommt es häufig vor, dass die Bauspardarlehen im Effektivzins höher liegen, als Bankdarlehen. Dann lohnt sich eventuell der Verzicht auf das Bauspardarlehen.
6. **Sondertilgungen sind möglich**. Nimmt man aber „äußerst günstige“ Zinssätze an, so lohnt es sich eventuell, statt Sondertilgungen zu leisten, das Geld günstig anzulegen. Der Sparer kann durch die Anlage einen höheren Ertrag erwirtschaften, als er durch eine Sondertilgung an Zinsen sparen würde (zu beachten wäre hier natürlich auch die steuerliche Situation!).
7. Die Berechnung erfolgt wirtschaftlich gesehen wie die eines **Annuitätendarlehens**. Allerdings gibt es zur Vereinfachung immer Promille-Sätze, mit denen die monatliche Belastung auf Basis der Bausparsumme (nicht des Kredits) berechnet wird.

Fazit für Herrn P.: Der Bausparvertrag sollte einbezogen werden.

*Herr P meint, dass es staatliche Förderungen gäbe? Kann man diese nicht in die Finanzierung einbeziehen?*

Die **Eigenheimzulage** beträgt bei Bestandsimmobilien 2,5 Prozent auf die Anschaffungskosten – maximal 1.278 Euro pro Jahr (bei einem Neubau wären es fünf Prozent – maximal

2.556) Euro. Zusätzlich erhält die Familie je Kind 767 Euro Baukindergeld pro Jahr. Die Förderung wird über einen Zeitraum von **acht Jahren** jährlich am 15.3. ausgezahlt (die erste Zahlung erfolgt einen Monat nach Bescheid). Insgesamt erhält die Familie so acht Jahre lang jährlich 4.080 Euro bzw. insgesamt 32.720 Euro. Voraussetzung ist, dass der „Gesamtbetrag der Einkünfte“ der Familie im Jahr des Antrags und im Jahr davor insgesamt nicht über 224.970 Euro lag (das entspricht 112.485 Euro pro Jahr). Der Betrag besteht aus einer Einkommensgrenze von 163.614 Euro für die beiden Jahre für das Ehepaar und 30.678 Euro Erhöhung der Einkommensgrenze für die beiden Jahre zusammen pro Kind.

Dieses Geld kann frei verwendet werden. Wirtschaftlich sinnvoll ist natürlich die **Einbeziehung in die Finanzierung**. Hierfür bestehen vier alternative Möglichkeiten:

#### 1. Gesondertes „Eigenheimzulagedarlehen“.

Das Darlehen ist so kalkuliert, dass durch die jährliche Zahlung der Eigenheimzulage auf den Vertrag, die Kreditsumme einschließlich der Zinsen bezahlt wird. In diesem Fall würde das Eigenheimzulagedarlehen bei einem Zins von 5,5 Prozent über ca. 25.900 Euro lauten (je nach Termin der Auszahlung innerhalb des Jahres). Nach acht Jahren wäre das Darlehen durch die Zulage vollständig bedient.

Oft wird behauptet, dass dieses Darlehen dem Eigenkapital gleichzusetzen wäre. Das stimmt natürlich nicht, da auch hier eine Rückzahlung nur dann gewährleistet ist, wenn die Familie wirklich acht Jahre lang in dem Objekt wohnt.

#### 2. Anlage des Geldes durch jährliche Einmalzahlung in einen **Bausparvertrag**, der dann bei Zuteilung zur Ablösung eines Kredites oder Krediteils genutzt wird.

**Vorteil:** es wird ein Anspruch auf ein günstiges Darlehen erdient, bei dem die Konditionen bereits von vornherein festliegen.

**Nachteil:** geringe Verzinsung und unsicherer Zuteilungszeitpunkt.

#### 3. **Sondertilgungen der Darlehen.** Hierdurch verkürzt sich die Rest-

schuld und Darlehenslaufzeit des Kredites. Nicht alle Bankdarlehen räumen diese Möglichkeit ein.

**Vorteil:** Da der Kredit reduziert wird, sinkt auch das Risiko bei einer eventuellen Zinserhöhung am Ende der Zinsbindungsfrist.

**Nachteil:** Die eigentliche Entlastung der Familie tritt erst am Ende der Kreditlaufzeit auf.

#### 4. **Ansparung des Geldes** in Fondssparplan oder Lebensversicherung. Diese können dann als Sondertilgungen genutzt werden.

**Vorteil:** Beim Fondssparplan besteht eine hohe Flexibilität und andere Sonderleistungen können hier auch eingebracht werden. Bei der Lebensversicherung kann es noch zu steuerlichen Vorteilen kommen. In beiden Fällen werden teilweise höhere Renditen erwirtschaftet, als für die Kredite berechnet werden.

**Nachteil:** Beim Fondssparplan ist zu nennen die Unsicherheit der Erträge und gleichzeitig deren Steuerpflicht. Außerdem ist oft der „innere Schweinehund“ des Sparer so stark, dass die Zahlungen tatsächlich nicht für die Bedienung des Vertrages verwendet werden. Die Starrheit und lange Laufzeit der Lebensversicherung wären dort als Nachteil zu nennen.

In den Fällen 2 und 4 könnte man kalkuliert auf das zukünftig ersparte Geld jetzt bereits einen Kredit geben (siehe auch Grafik „**Vorausdarlehen**“). Dieser Kredit wäre „tilgungsfrei“. Das heißt, der Sparer tilgt den Kredit erst am Ende der Laufzeit in einer Summe durch das angesparte Vermögen. Bis dahin müssen allerdings die anfallenden Zinsen auf dieses „Vorausdarlehen“ gezahlt werden.

*Herr P. entscheidet sich für die Variante 1. Diese kommt ihm am einfachsten und übersichtlichsten vor.*

*Rainer P. vermutet noch, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sicher noch ein spezielles Förderprogramm hat. Wie sehen hierzu die Bedingungen aus?*

Es stimmt. Die **KfW** hat ein ziemlich neues Programm für die Förderung von Wohneigentum (als Ersatz des Pro-

gramms „Junge Familie“). Folgendes ist hierzu zusammen zu fassen:

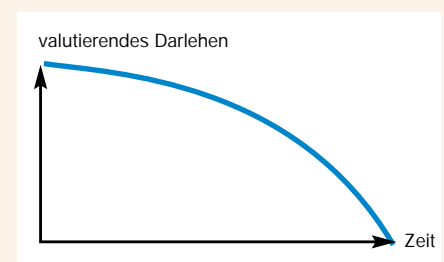
- gefördert wird jeder – unabhängig von Alter und Familienstand
- der Antrag wird über die finanzierende Bank gestellt
- es werden zinsgünstige, langfristige Darlehen gewährt (längstens 30 Jahre), bei denen die ersten ein bis fünf Jahre tilgungsfrei sind (zur Zeit die ersten fünf Jahre)
- es werden bis zu 30 Prozent der „angemessenen“ Gesamtkosten finanziert – maximal jedoch 100.000 Euro.
- die Konditionen liegen zurzeit bei einer hundertprozentigen Auszahlung bei 4,99 Prozent effektiv mit einer fünfjährigen Zinsbindung
- Sondertilgungen sind nicht möglich

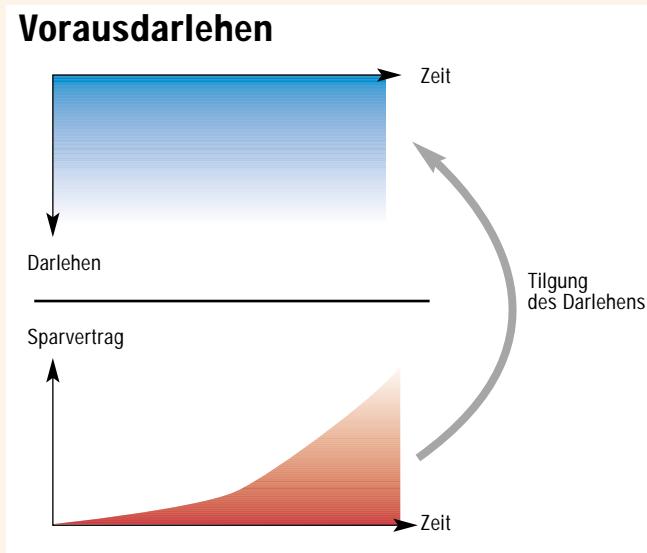
(Nähere Informationen findet man hierzu auch unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de))

*Herr Rainer P. möchte für den offenen Restbetrag die Bank nehmen. Hier möchte Herr P. wissen, wie das funktioniert.*

Sofern die Bonität von Herrn Rainer Pausreicht, ist die gewöhnliche Bankfinanzierung über ein **Annuitätendarlehen** die einfachste Form der Immobilienfinanzierung. Zu Beginn erhält Herr P. hierbei die Auszahlung des Darlehensbetrages. Da es keine steuerlichen Vorteile mehr bringt, weniger als 100 Prozent auszuzahlen, ist es inzwischen auch üblich, die volle Summe zu überweisen.

Herr P. wird dann zukünftig monatlich oder auch quartalsweise einen festen Betrag auf den Vertrag einzahlen. Der Betrag setzt sich aus Zins- und Tilgungsanteilen zusammen. Da der Kredit immer geringer wird, nimmt die Zinslast im Laufe der Zeit ab. Bei einer gleichbleibenden Rate, mit fallendem Zinsanteil muß folglich die Tilgung zunehmen. Damit hat der Kreditbetrag fol-





genden Verlauf (siehe Grafik).

In der Regel vereinbart man zu Beginn einen Tilgungsanteil in Höhe von einem Prozent des Anfangsdarlehens. Die Darlehenslaufzeit beträgt dann rund 30 Jahre.

Wichtig ist es, hier auf die **Zinsbindungsfrist** aufmerksam zu machen. Die Bank legt sich in der Regel nicht für ganze 30 Jahre mit ihren Konditionen fest. Insofern kommt es nach einer bestimmten Frist zur Zinsanpassung. Nach zum Beispiel zehn Jahren Zinsbindung, wird ein neuer Zins vereinbart. Wird die Belastung zu hoch, so kann man eventuell mit der Bank vereinbaren, die Rückführung zeitlich zu strecken und so die Belastung zu reduzieren. Wie man allerdings oben sieht, ist in den ersten Jahren die Rückführung des Darlehens nicht sonderlich hoch, so dass eine starke Zinssatzerhöhung auf das verfügbare Famili-

eneinkommen auch bei zeitlicher Verlängerung „schlimme Folgen“ haben könnte. Historische Höchstsätze lagen bei zirka 14 Prozent. Deshalb ist es bei knapp kalkulierten Finanzierungen nahezu immer ratsam, längere Zinsbindungsfristen zu vereinbaren.

Die Banken finanzieren bis zu **60 Prozent des Beleihungswertes** relativ günstig. Danach

wird das Risiko der Bank größer, was sich das Institut durch höhere Zinsen „bezahlen“ lässt. Es gibt Kreditinstitute, die bis zu 100 Prozent des Kaufpreises finanzieren.

Der Beleihungswert liegt fast immer unter dem Kaufpreis. Die Wertermittlung soll hier aber kein Thema sein.

Wie oben bereits angesprochen, existiert auch hier die Möglichkeit des **Vorausdarlehens**. Das heißt, der Kunde nimmt einen Kredit auf, der die gesamte Laufzeit über in gleichbleibender Höhe bestehen bleibt (siehe Grafik „Vorausdarlehen“). Der Kredit wird dann über die Ansparung von Vermögen zum Ende der Laufzeit getilgt. Je nach Sparprodukt (Fonds, Bausparvertrag, Lebensversicherung), kann das unterschiedliche Vorteile haben

- Absicherung zusätzlicher Risiken bei der Lebensversicherung und Steuerfreiheit der Erträge

- Flexibilität beim Fonds und hohe Renditeerwartungen

- zusätzliches Darlehen beim Bausparvertrag, dessen Konditionen bereits bei Vertragsabschluss feststehen.

In der Regel lohnt sich diese Form der Finanzierung nur bei vermieteten Immobilien aus steuerlichen Gründen.

*Zum Schluss interessiert Herr Rainer P noch, wie hoch seine monatliche Belastung wohl aus den Krediten sein würde.*

#### Bauspardarlehen

Bauspardarlehen werden . . . EUR 300,00 je nach Tarif unterschiedlich berechnet. In den Standardtarifen steht hinter der Berechnung ein Annuitätendarlehen mit ca. 5% Zinsen und ungefähr 7% Tilgung. Zur Vereinfachung berechnet man ca. 6‰ auf die Bausparsumme (je nach Tarif – hier also 6‰ auf 50.000 = 300,00)

#### Eigenheimzulagedarlehen

Dieses Darlehen wird . . . . . EUR 0,00 gänzlich aus der Eigenheimzulage finanziert.

#### KfW-Kredit

Das Darlehen über . . . . . EUR 311,88 EUR 75.000 wird mit 4,99 % verzinst. Eine Tilgung entfällt in den ersten 5 Jahren. Hierin liegen natürlich besondere Risiken: zum einen, setzt in 5 Jahren eine zusätzliche Belastung ein. Zum anderen könnten in 5 Jahren die Zinsen erheblich steigen.

#### Annuitätendarlehen der Bank

Hier fällt der marktübliche . . . EUR 369,44 Zins an und zusätzlich in der Regel ein Prozent Tilgung (Zins wird hier angenommen mit 5,5%). Soll der Kredit schneller beglichen werden, so führt eine Verdopplung des Tilgungssatzes nicht zur Halbierung der Laufzeit. Bei 2% anfänglicher Tilgung liegt die Laufzeit etwas über 20 Jahren. Zu berechnen wären also insgesamt 6,5% (1% + 5,5%) auf 68.204 EUR Kreditbetrag.

**Gesamtbelastung. . . . . EUR 981,31**

## Gegenüberstellung Finanzierungsbedarf und Finanzierung

Finanzierungsbedarf in EUR		Finanzierung in EUR	
Kaufpreis	230.000	Eigenkapital	
		Bausparguthaben	25.000
		„Spar“-vermögen	35.000
<hr/>		Fremdfinanzierung	
		Bauspardarlehen	25.000
		Eigenheimzulagedarlehen	25.900
Makler	8.004	KfW-Darlehen ca.	75.000
Notar und Grundbuch	3.450	Bankdarlehen ca.	68.204
Grunderwerbsteuer	8.050		
Bankgeb.	4.600		
<b>Summe</b>	<b>254.104</b>	<b>Summe</b>	<b>254.104</b>

Ganz vernachlässigt sind hier die **laufenden Kosten** der Immobilie. Diese sind mit zirka zwei bis vier Euro je Quadratmeter Wohnfläche anzusetzen (je nach Region und Abgaben der Gemeinde).

Autor: Dipl.-Kfm. Wolfgang Kuckertz, Fachwirt für Finanzberatung (IHK) Geschäftsführer der Finanzplan College GmbH E-Mail: college@finanzplan.de

