

**Bericht**  
**über die Wirkung**  
**der Verlagerung von Zinsaufwand**  
**in den steuerlich wirksamen Bereich**

**von**  
**Zacharias Zinsverlagerung**  
**und**  
**Zora Zinsverlagerung**  
**Tilgungsweg 1, Musterstadt**

erstellt durch

Peter Hieber Finanzplanung  
GmbH & Co. KG  
Maybachstr. 5/2  
71229 Leonberg

[www.finanzplanung-hieber.de](http://www.finanzplanung-hieber.de)



## Inhaltsverzeichnis

|          |                                      |          |
|----------|--------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Auftrag</b> .....                 | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>Grundprämissen</b> .....          | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>Vergleich</b> .....               | <b>4</b> |
| 3.1      | Eckdaten des Vergleichs .....        | 4        |
| 3.2      | Vergleich der Steuerwirkung .....    | 5        |
| 3.3      | Liquiditätsvergleich p.a. ....       | 6        |
| 3.4      | Liquiditätsvergleich kumuliert ..... | 7        |
| <b>4</b> | <b>Bescheinigung</b> .....           | <b>8</b> |
| <b>5</b> | <b>Anlagen</b> .....                 | <b>9</b> |

## 1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Zora Zinsverlagerung,  
Sehr geehrter Herr Zacharias Zinsverlagerung,

Sie haben uns beauftragt, zu berechnen, welche finanziellen Vorteile eine Verlagerung der Tilgungshöhe vom steuerunwirksamen privaten Bereich in den steuerwirksamen Bereich bei Ihnen hätte.

Dazu haben wir zwei Berechnungen durchgeführt:

Grundkonstellation: Ausgangslage  
Alternativberechnung: optimierte Tilgung

Diese Berechnungen haben wir auf den folgenden Seiten für Sie vergleichend dargestellt.

Die Berechnungen wurden auf Basis der Daten erstellt, die Sie uns mitgeteilt haben. Soweit die Festlegung von Planungsprämissen zur Hochrechnung notwendig war, sind diese im Vorfeld mit Ihnen abgestimmt worden.

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit sind - auch im Verhältnis zu Dritten - unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

## 2. Grundprämissen

Für die Hochrechnung müssen zusätzlich zu den konkreten Werten auch allgemeine Planungsprämissen festgelegt werden. Die wichtigsten Eckdaten und Prämissen, die unseren Berechnungen zugrunde liegen, haben wir Ihnen hier in kurzer tabellarischer Form aufgelistet.

### Zacharias Zinsverlagerung

---

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Geburtsdatum             | 14.07.1973 |
| geplanter Renteneintritt | 14.07.2038 |
| Kirchensteuerpflicht     | Nein       |

### Zora Zinsverlagerung

---

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Geburtsdatum             | 31.10.1973 |
| geplanter Renteneintritt | 31.10.2038 |
| Kirchensteuerpflicht     | Nein       |

### Wichtige Grundprämissen

---

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Stichtag der Datenaufnahme            | 01. Januar 2013 |
| Planungshorizont in Jahren            | 40              |
| Höhe des Grundeinkommens              |                 |
| aktuell                               | 100.000 EUR     |
| im Rentenalter                        | 100.000 EUR     |
| Verzinsung der kumulierten Liquidität |                 |
| Habenzinssatz                         | 0,00 %          |
| Sollzinssatz                          | 0,00 %          |

### Begriffserläuterungen zu den Prämissen

#### geplanter Renteneintritt

Die Festlegung des geplanten Renteneintritts hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Berechnung. Sie bestimmt aber den Zeitpunkt der Veränderung des Grundeinkommens.

#### Planungshorizont

Zeitraum, über den alle Werte hochgerechnet wurden.

#### Grundeinkommen

Das Grundeinkommen bildet die Höhe Ihres zu versteuernden Einkommens ohne die Steuerwirkung der betrachteten Finanzierungen ab. Es bestimmt den Einstieg in die Ihre ganz persönliche Steuerprogression für die Berechnung der Steuerentlastung durch den steuerwirksamen Zinsaufwand.

Da sich dieses Grundeinkommen mit Renteneintritt meist deutlich verändert, haben wir diesen Wert - in Absprache mit Ihnen - grob geschätzt und für die Steuerberechnung im Rentenalter zugrundegelegt.

#### kumulierte Liquidität und deren Verzinsung

Über die Darstellung der kumulierten Liquidität nach Steuern kann die Vorteilhaftigkeit von Alternativen miteinander verglichen werden.

Die Alternative, die den geringeren Liquiditätsaufwand verursacht, ist zum jeweiligen Zeitpunkt die bessere Alternative.

Dazu werden die freien Liquiditäten p.a. Jahr für Jahr kumuliert und verzinst.

Die Verzinsung stellt bei unterschiedlichen Zahlungsströmen sicher, dass es sich um einen fairen Vergleich handelt. Der Habenzinssatz und der Sollzinssatz entsprechen dabei der Zinserwartung für eine kurzfristige sichere Kapitalanlage.

Grundlage ist der Opportunitätskostengedanke. Wenn eine Alternative einen höheren Liquiditätsbedarf hat, muss dafür auf eine mögliche Anlage des Geldes verzichtet werden.

### 3. Vergleich

#### 3.1. Eckdaten des Vergleichs

|  | Ausgangslage      | optimierte Tilgung  |
|--|-------------------|---------------------|
| <b>Finanzierung ohne Steuerwirkung</b>   |                   |                     |
| aktuelle Restschuld  | Euro 320.000      | Euro 320.000        |
| aktueller Zinssatz   | 5,0 %             | 5,0 %               |
| anfänglicher Tilgungssatz  | 1,0 %             | 1,0 %               |
| aktuelle Höhe der Annuität p.M.  | Euro 2.000        | Euro 2.000          |
| Ende der Zinsfestschreibung  | 31.12.2013        | 31.12.2013          |
| Anschluss-Zinssatz   | 3,5 %             | 3,5 %               |
| Höhe der anfänglichen Tilgung<br>im nächsten Zinsfestschreibungszeitraum             | <b>2,74 %</b>     | <b>13,06 %</b>      |
| Höhe der Anschluss-Annuität  | <b>Euro 1.610</b> | <b>Euro 4.250</b>   |
| Laufzeit der Finanzierung bis  | <b>Ende 2037</b>  | <b>Oktober 2020</b> |
| <b>Finanzierung mit Steuerwirkung</b>  |                   |                     |
| aktuelle Restschuld  | Euro 208.000      | Euro 208.000        |
| aktueller Zinssatz   | 5,0 %             | 5,0 %               |
| anfänglicher Tilgungssatz  | 4,0 %             | 4,0 %               |
| aktuelle Höhe der Annuität p.M.  | Euro 3.750        | Euro 3.750          |
| Ende der Zinsfestschreibung  | 31.12.2013        | 31.12.2013          |
| Anschluss-Zinssatz   | 3,5 %             | 3,5 %               |
| Höhe der anfänglichen Tilgung im nächsten<br>im nächsten Zinsfestschreibungszeitraum | <b>21,4 %</b>     | <b>2,8 %</b>        |
| Höhe der Anschluss-Annuität  | <b>Euro 3.534</b> | <b>Euro 900</b>     |
| Laufzeit der Finanzierung bis  | <b>April 2018</b> | <b>Mitte 2037</b>   |
| <b>Gesamtannuität nach der Zinsfestschreibung</b>                                    |                   |                     |
| ohne Steuerwirkung pro Monat   | Euro 1.610        | Euro 4.250          |
| mit Steuerwirkung pro Monat  | Euro 3.534        | Euro 900            |
| <b>Summe pro Monat</b>   | <b>Euro 5.144</b> | <b>Euro 5.150</b>   |

#### Grundlage

Grundlage unserer Berechnungen sind die vorhandenen Finanzierungen, deren Zinsfestschreibungen zum 31.12.2013 auslaufen. Für die Berechnung ab 2014 haben wir gemeinsam einen Anschluss-Zinssatz von 3,5 % unterstellt. Dadurch ändert sich Ihre liquide Belastung aus beiden Finanzierungen zusammen wie folgt:

bis Ende 2013 pro Monat: Euro 5.750

ab 2014 pro Monat: Euro 5.144

Diese Höhe der Gesamtannuität von Euro 5.144 soll durch die Änderung der Tilgung nicht verändert werden.

#### Schritt 1:

Wie hoch muss die Annuität (und damit auch die anfängliche Tilgung) in der steuerwirksamen Finanzierung sein, damit diese Finanzierung bis zu Ihrem gewünschten Renteneintritt im Jahre 2038 abbezahlt ist?

Hier ergibt sich bei einem Zinssatz von 3,5 % eine monatliche Annuität von Euro 900.

#### Schritt 2:

Jetzt kann die restliche Liquidität von Euro 4.250 (Euro 5.144 minus Euro 900 und gerundet) für die Eigenheimfinanzierung genutzt werden.

#### Ergebnis:

Die Laufzeit der steuerwirksamen Finanzierung verlängert sich um 19 Jahre von 2018 auf 2037.

Die Laufzeit der Eigenheimfinanzierung verkürzt sich um 17 Jahre von 2037 auf 2020.

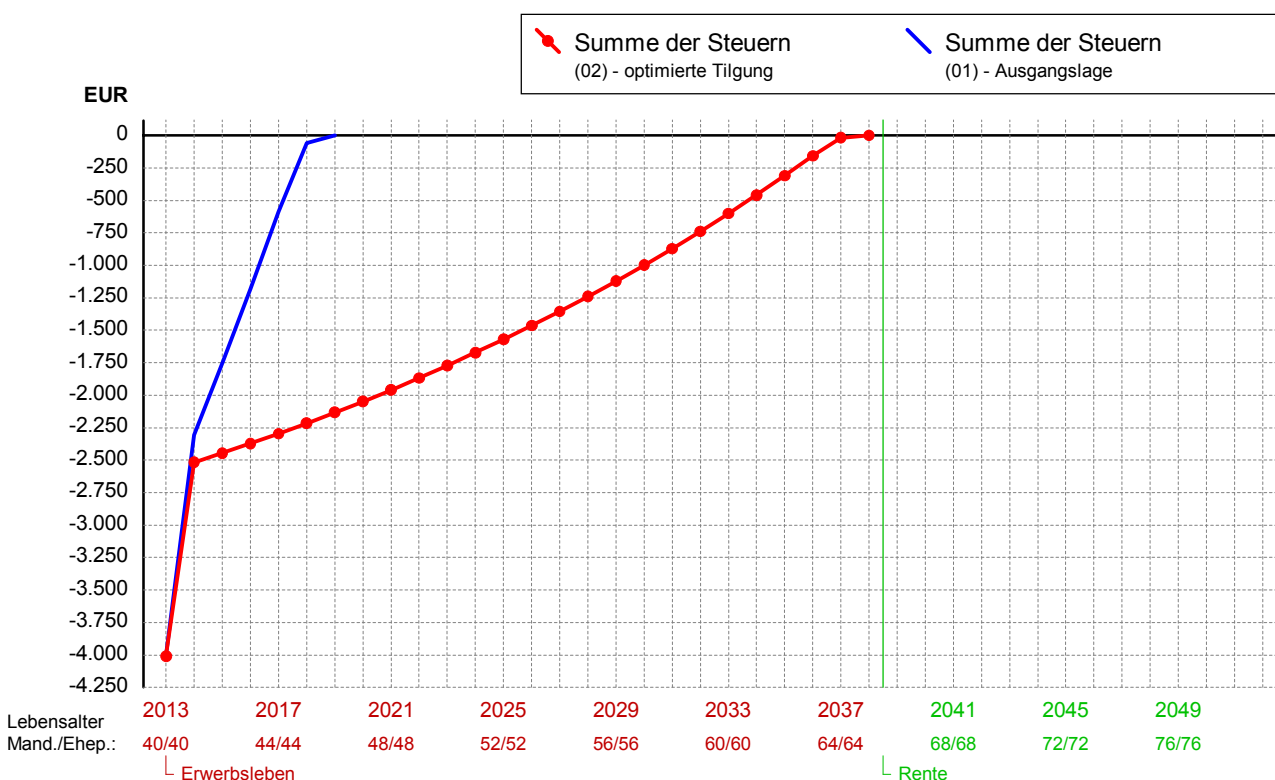
Die konkreten Zahlenvergleiche zur Berechnung des finanziellen Vorteils finden Sie auf den Folgeseiten.

### 3.2. Vergleich der Steuerwirkung

In der folgende Tabelle finden Sie die Höhe der jährlichen Steuerentlastungen, die Sie durch die steuerlich abziehbaren Zinsen erzielen können. Eine negative Zahl bedeutet hier also eine Steuerentlastung.

Die Differenz (= Verbesserung) zeigt Ihnen, welchen Betrag Sie in den einzelnen Jahren durch die Umstellung der Finanzierung an Steuern sparen würden.

| konkrete Steuerentlastung p.a. | 2013   | 2017   | 2022   | 2027   | 2037 |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|
| optimierte Tilgung             | -4.009 | -2.296 | -1.868 | -1.355 | -19  |
| Ausgangslage                   | -4.009 | -585   | 0      | 0      | 0    |
| Verbesserung p.a.              | 0      | 1.711  | 1.868  | 1.355  | 19   |



Der Grafik können Sie die beiden Steuerentlastungsbeträge pro Jahr entnehmen.

Durch die Umstellung der Finanzierung würde die Steuerentlastung nicht nur höher sein, sondern auch länger andauern.

### kumulierte Darstellung der Steuerwirkung

| Steuerentlastung kumuliert | 2013   | 2017    | 2022    | 2027    | 2037          |
|----------------------------|--------|---------|---------|---------|---------------|
| optimierte Tilgung         | -4.009 | -13.640 | -23.866 | -31.702 | -38.224       |
| Ausgangslage               | -4.009 | -9.838  | -9.899  | -9.899  | -9.899        |
| Verbesserung kumuliert     | 0      | 3.802   | 13.967  | 21.803  | <b>28.325</b> |

In der kumulierten Darstellung sehen Sie, auf welchen Gesamtbetrag sich die Steuerersparnis aufsummiert.

Die kumulierte Verbesserung im letzten dargestellten Jahr entspricht also dem Vorteil, der sich ausschließlich durch die Steuerersparnis ergibt.

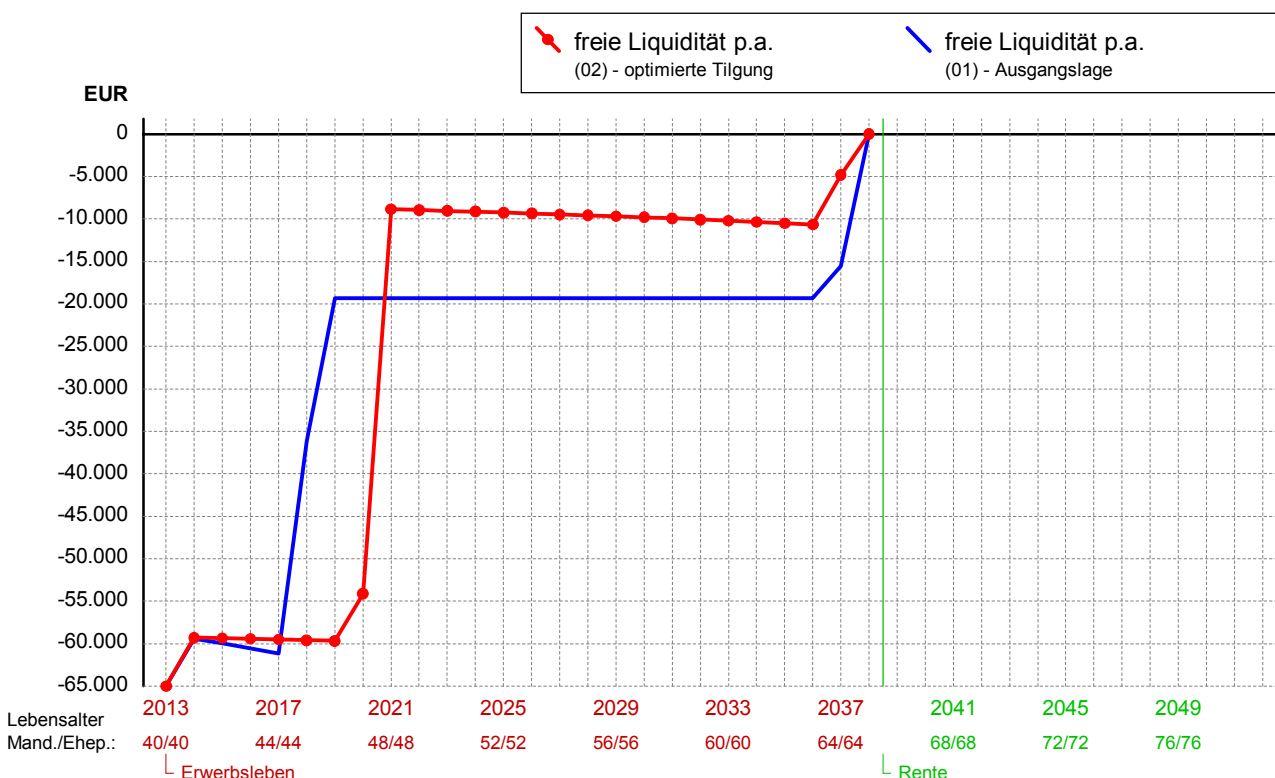
Der tatsächliche wirtschaftliche Vorteil ist auf den Folgeseiten dargestellt und kann von diesem Wert in beide Richtungen abweichen.

### 3.3. Liquiditätsvergleich p.a.

Die Darstellung der Liquidität pro Jahr ist ein Vergleich des jeweiligen Finanzierungsaufwands. Deshalb sind die Zahlungsströme hier mit einem negativen Vorzeichen versehen.

Je geringer die negative Zahl, desto kleiner der liquide Aufwand und umso besser die Lösung.

| freie Liquidität p.a. | 2013    | 2017    | 2022    | 2027    | 2037    |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| optimierte Tilgung    | -64.991 | -59.504 | -8.932  | -9.445  | -4.818  |
| Ausgangslage          | -64.991 | -61.148 | -19.323 | -19.323 | -15.554 |
| Differenz             | 0       | 1.644   | 10.391  | 9.878   | 10.736  |



Die im jeweiligen Jahr freie Liquidität entwickelt sich in den beiden Finanzierungssituationen unterschiedlich. Dies hat zwei Ursachen:

1) die Steuerwirkung:

Diese haben wir auf der Vorseite bereits dargestellt.

2) die Veränderung der Laufzeiten durch die unterschiedlichen Tilgungssätze und den unterschiedlichen Anstieg der Tilgung durch ersparte Zinsen.

Da die Höhe der Finanzierungen unterschiedlich ist, ist selbst bei gleichen Zinssätzen die jeweilige Höhe der ersparten Zinsen unterschiedlich. Dies führt dazu, dass die zeitliche Streckung der einen Finanzierung nicht 1:1 mit der zeitlichen Verkürzung der anderen Finanzierung übereinstimmt.

Deshalb wird es in der Regel so sein, dass die Lösung "optimierte Tilgung" Sie in den meisten Jahren weniger Liquiditätsbedarf kostet. Dies muss aber nicht für alle Jahre gelten.

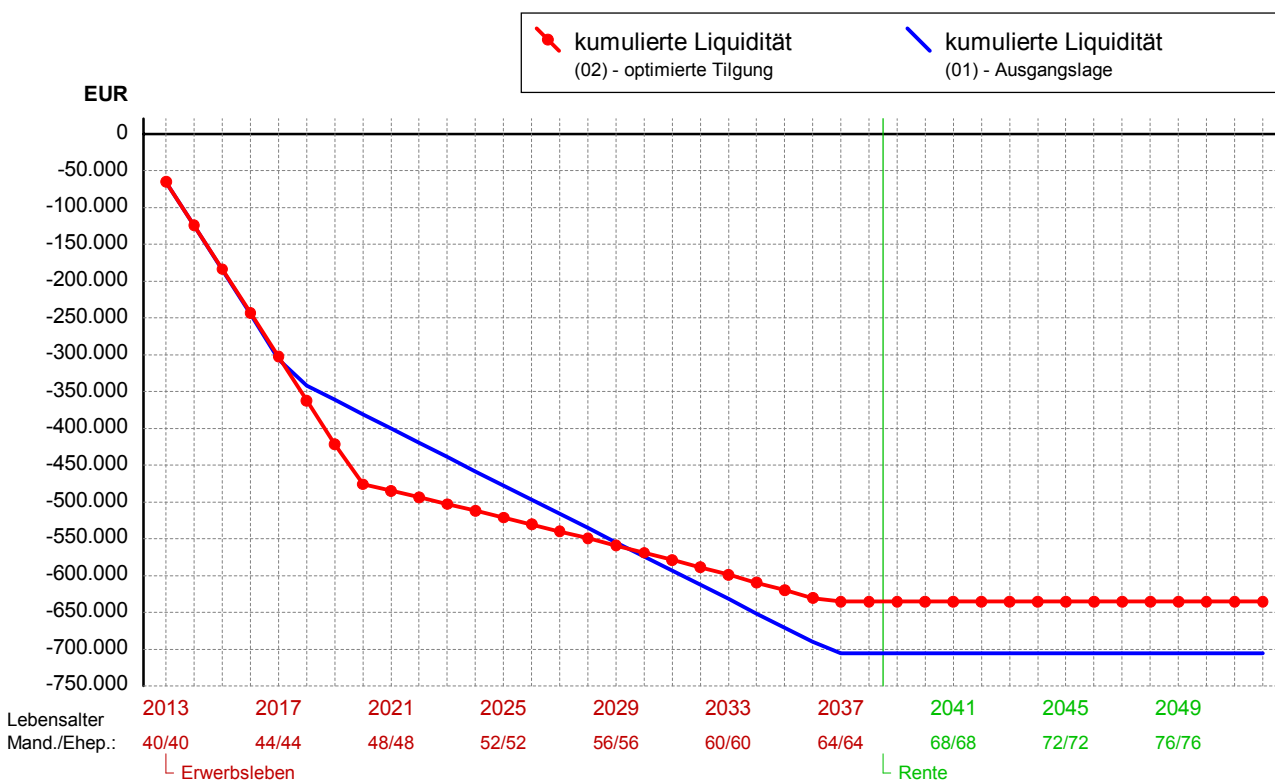
### 3.4. Liquiditätsvergleich kumuliert

Die Darstellung der kumulierten Liquidität ist ebenfalls ein Vergleich des jeweiligen Finanzierungsaufwands. Deshalb sind auch die Zahlungsströme mit einem negativen Vorzeichen versehen.

Je geringer die negative Zahl (= der Gesamtaufwand bis zum jeweiligen Zeitpunkt), desto besser ist die Lösung.

#### kumulierte Liquidität

| kumulierte Liquidität | 2013    | 2017     | 2022     | 2027     | 2037          |
|-----------------------|---------|----------|----------|----------|---------------|
| optimierte Tilgung    | -64.991 | -302.560 | -493.705 | -539.869 | -635.384      |
| Ausgangslage          | -64.991 | -306.093 | -419.473 | -516.086 | -705.544      |
| Differenz             | 0       | 3.533    | -74.232  | -23.783  | <b>70.160</b> |



Die Berechnung und damit auch der Vergleich der kumulierten Liquidität nach Steuern ist das entscheidende Vergleichskriterium.

Dem letzten Jahr der Tabelle entnehmen Sie, welchen Betrag die Umstellung der Finanzierung für Sie voraussichtlich einspart.

In Ihrem Fall sind dies ca. Euro 70.000.



## 4. Bescheinigung

Die Erstellung dieser Planungsrechnung erfolgte aufgrund Ihrer Angaben und auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie der vereinbarten Prämissen nach bestem Wissen und Gewissen.

Die angestellten Berechnungen beruhen weitgehend auf der Annahme zukünftiger Ereignisse, deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Die hieraus abgeleiteten Ergebnisse können daher von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Die Analyse wurde mit größter Sorgfalt angefertigt. Unsere Haftung für deren Inhalt, insbesondere für die Vollständigkeit sowie die Richtigkeit der darin enthaltenen Berechnungen, beschränkt sich auf grobes Verschulden.

Ergänzend gelten unsere allgemeinen Auftragsbedingungen.

Leonberg, den 13.09.2013

---

Peter Hieber

# Anlagen

(909) Zacharias und Zora Zinsverlagerung - (Szenario 1) Ausgangslage

**Aufstellung der Darlehen**
 Sortierung nach: Gläubiger  
 Alle Werte in EUR per 01.01.2013

| Gläubiger<br>Kontonummer<br>Darlehensart      | Zuordnung<br>Besicherung                          | Tilgung über<br>Kapital-LV<br>Ablaufleistung | Schuldner<br>Mandant/Ehepartner         | Auszahlung<br>Fälligkeit<br>Zinsfestschr. | Nominalbetrag<br>Valuta<br>Ifd. Annuität | Tilgung<br>nom. Zinssatz<br>Zins gültig bis |
|---|---|--|---|---|--|---|
| KSK Musterstadt<br>0816<br>Annuitätendarlehen | Finanzierung VuV:<br>vermietete Immobilie<br>Nein |  | Mandant: 100,00 %<br>Ehepartner: 0,00 % | 01.01.2004<br><br>31.12.2013              | 500.000<br>208.000<br>(mtl.) 3.750       | 4,00 %<br>5,00 %<br>31.12.2013              |
| KSK Musterstadt<br>0815<br>Annuitätendarlehen | Finanzierung Eigenheim:<br>Eigenheim<br>Nein      |  | Mandant: 50,00 %<br>Ehepartner: 50,00 % | 01.01.2004<br><br>31.12.2013              | 400.000<br>320.000<br>(mtl.) 2.000       | 1,00 %<br>5,00 %<br>31.12.2013              |

| Summen aufgeführter<br>Darlehen | Nominalbetrag | Valuta am<br>01.01.2013 | liquides Ergebnis<br>2013 | Zinsen<br>2013 | Tilgung / Auszahlung<br>2013 | Tilgung über LV<br>Beiträge 2013 |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------------|----------------------------------|
| Mandant                         | 700.000       | 368.000                 | -57.000                   | -17.503        | -39.497                      | 0                                |
| Ehepartner                      | 200.000       | 160.000                 | -12.000                   | -7.907         | -4.093                       | 0                                |
| Gesamt                          | 900.000       | 528.000                 | -69.000                   | -25.410        | -43.590                      | 0                                |
| Dritter                         | 0             | 0                       | 0                         | 0              | 0                            | 0                                |
| Summe                           | 900.000       | 528.000                 | -69.000                   | -25.410        | -43.590                      | 0                                |

| Summen Haftung im<br>Außenverhältnis | Nominalbetrag | Valuta am<br>01.01.2013 | liquides Ergebnis<br>2013 |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Mandant                              | 900.000       | 528.000                 | -69.000                   |
| Ehepartner                           | 400.000       | 320.000                 | -24.000                   |

Hinweis: Alle Summenangaben wurden nach Maßgabe der Haftung im Innenverhältnis ermittelt. Weil alle anderen Auswertungen nach Maßgabe der wirtschaftlichen Belastung berechnet werden, können sich Abweichungen zu anderen Auswertungsergebnissen ergeben. Tilgungen über Kapital-LV spiegeln die Höhe der LV-Beiträge wider, die besicherungsmäßig zugeordnet wurden. In der Summenzeile werden im liquiden Ergebnis auch Sondertilgungen und Nachvaluierungen berücksichtigt.