

Finanzierungsvergleich
für
Anton Anschlussfinanzierung
und
Amelie Anschlussfinanzierung
Musterstraße 12, Eurostadt

erstellt durch

Maisenbacher, Hort & Partner
Steuerberater · Rechtsanwalt
Rintheimer Str. 63a
Karlsruhe

www.mhp-kanzlei.de



Steuerberater | Rechtsanwalt
Karlsruhe · Ettlingen · Baden-Baden · Landau

www.mhp-kanzlei.de

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Prämissen	3
3	Alternativen-Vergleich	4
4	Alternative 1	7
5	Alternative 2	8
6	Bescheinigung	9

1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Amelie Anschlussfinanzierung,
Sehr geehrter Herr Anton Anschlussfinanzierung,

Sie haben uns beauftragt, zwei Finanzierungsalternativen Ihrer Anschlussfinanzierung für Sie zu vergleichen. Wie gewünscht, stellen wir Ihrer Erwartung steigender Zinsen die Möglichkeit gegenüber, sich jetzt schon das aktuell noch günstige Zinsniveau zu sichern.

Die genauen Werte, die wir den Berechnungen zugrundegelegt haben, und die Begriffserklärungen finden Sie auf der nächsten Seite.

Die Berechnungen wurden auf Basis von Daten erstellt, die Sie uns in Form von Unterlagen bzw. mündlichen Auskünften mitgeteilt haben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Notwendigkeit der Festlegung von Prämissen für die Entwicklung von Werten die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie gibt aber wertvolle Hinweise, auf deren Basis Sie Entscheidungen treffen können, durch die sich der generelle Trend der Entwicklung optimieren lässt.

Ziel dieser Planungsrechnung ist deshalb nicht die Erreichung der prognostizierten Werte im Einzelnen, sondern die gedankliche Vorwegnahme und Bewertung der zukünftigen Situation als Grundlage für heute zu treffende Entscheidungen.

2. Prämissen

Die wichtigsten Eckdaten und Prämissen haben wir Ihnen hier in kurzer tabellarischer Form aufgelistet.

Wichtige Grundprämissen

Stichtag der Datenaufnahme	01. Januar 2011
Planungshorizont in Jahren	40

Prämissen zu den Finanzierungsalternativen

	Status Quo: Zins ab 2012: 5%	Abschluss Forward-Darlehen
ursprünglicher Finanzierungsbedarf	€ 200.000	€ 200.000
Valuta bei Planungsbeginn	€ 180.000	€ 180.000
Zinssatz bis 31.12.2011	5,8 % p.a.	5,8 % p.a.
monatliche Annuität bis 31.12.2011	€ 1.133	€ 1.133
Finanzierungsbedarf per 01.01.2012	€ 176.759	€ 176.759
geplanter Anschlusszinssatz ab 01.01.2012	5,00 % p.a.	4,4 % p.a.
geplante monatliche Annuität ab 01.01.2012	€ 1.015	€ 1.133

Begriffserläuterungen zu den Prämissen

Planungshorizont

Zeitraum, über den alle Werte hochgerechnet wurden.

Finanzierungsbedarf

Höhe der noch abzuschließenden Finanzierung bzw. der ursprüngliche Kreditbetrag

Valuta bei Planungsbeginn

Höhe der Restschuld am 01.01.2011

Anschlusszinssatz (Planwert)

Höhe des Zinssatzes, mit dem nach Ende des ersten bzw. aktuellen Zinsfestschreibungs-Zeitraums weitergerechnet werden soll.

3. Alternativen-Vergleich

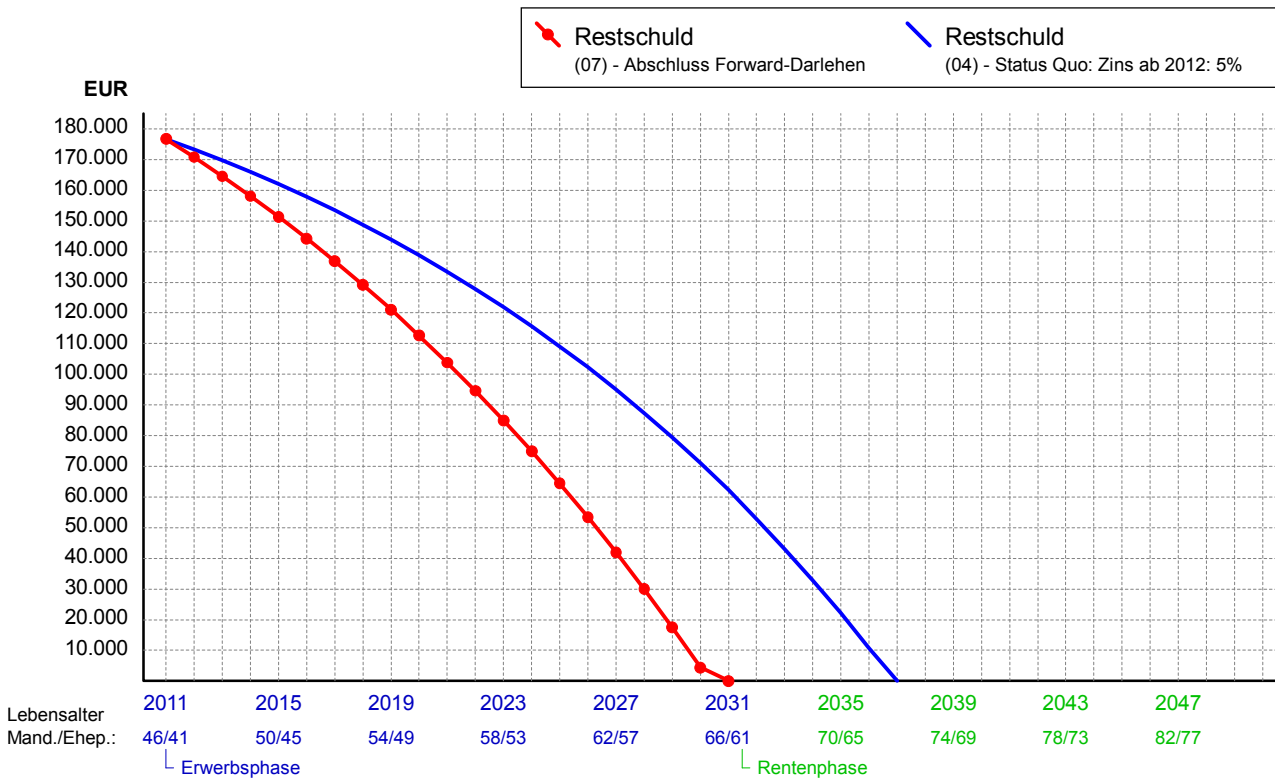
Der Vergleich der Alternativen erfolgt auf drei Ebenen.

Wir stellen Ihnen dar, wie schnell die Schuld bei beiden Finanzierungen getilgt wird und wie hoch die jeweilige liquide Belastung pro Jahr ist. Außerdem zeigen wir Ihnen anhand der kumulierten Liquidität, welche Finanzierungsalternative die wirtschaftlich sinnvollste ist.

Restschuldenentwicklung

	2011	2021	2030	2033	2037
Status Quo: Zins ab 2012: 5%	176.759	133.488	71.052	43.184	0
Abschluss Forward-Darlehen	176.759	103.831	4.367	0	0
Differenz	0	29.657	66.685	43.184	0

Die folgende Grafik zeigt Ihnen im direkten Vergleich, wie die Restschuld bei den beiden Alternativen zurückgeführt wird.



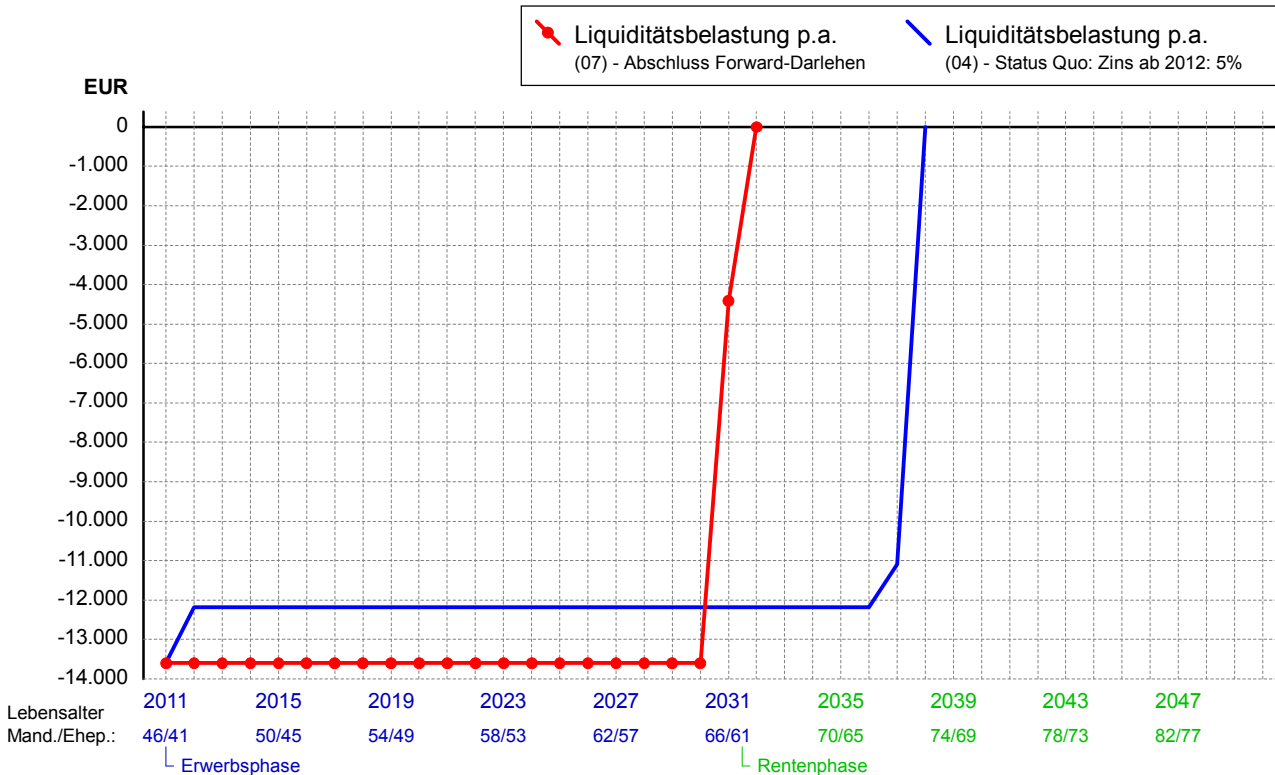
Die blaue Linie zeigt, dass im Falle der Absenkung der Annuität auf dann € 1.015 im Dez 2011 (bei prognostiziertem Zinssatz von 5 % und gleichbleibender Tilgung) Ihre Finanzierung bei Eintritt in Ihre Rentenzeit voraussichtlich noch nicht vollständig zurückgezahlt ist.

Durch den Abschluss des Forward-Darlehens bereits jetzt (Zinssatz 4,4 %) und Beibehaltung Ihrer ursprünglichen Annuität von € 1.133 wäre Ihre Finanzierung bis zum Eintritt in Ihr Rentenalter vollständig bezahlt.

Liquiditätsbelastung p.a.

	2011	2021	2030	2033	2037
Status Quo: Zins ab 2012: 5%	-13.596	-12.182	-12.182	-12.181	-11.087
Abschluss Forward-Darlehen	-13.596	-13.596	-13.596	0	0
Differenz	0	-1.414	-1.414	12.181	11.087

Eine schnellere Tilgung führt in der Regel zu einer höheren liquiden Belastung. In ihrem Beispiel behalten wir Ihre bisherige Kreditrate bei. Die folgende Grafik zeigt Ihnen, welche Alternative zu welcher jährlichen Liquiditätsbelastung führt.



Wenn Sie die Höhe Ihrer Tilgung bei Ihrem Anschlussdarlehen gleich hoch lassen, sinkt Ihre liquide Belastung pro Monat, weil Sie - im Vergleich zu 2002 - mit einem niedrigeren Anschlusszinssatz rechnen. (blaue Linie)

Wir empfehlen Ihnen, Ihre bisherige Kreditrate auch in der nächsten Zinsbindungsperiode beizubehalten. Der Betrag, den Sie an Zinsen einsparen, investieren Sie in eine höhere Tilgung, damit Sie schneller schuldenfrei sind. Da von steigenden Finanzierungszinsen auszugehen ist, empfehlen wir Ihnen zusätzlich, sich den günstigen Finanzierungszinssatz für Ihre Anschlussfinanzierung bereits heute zu sichern.

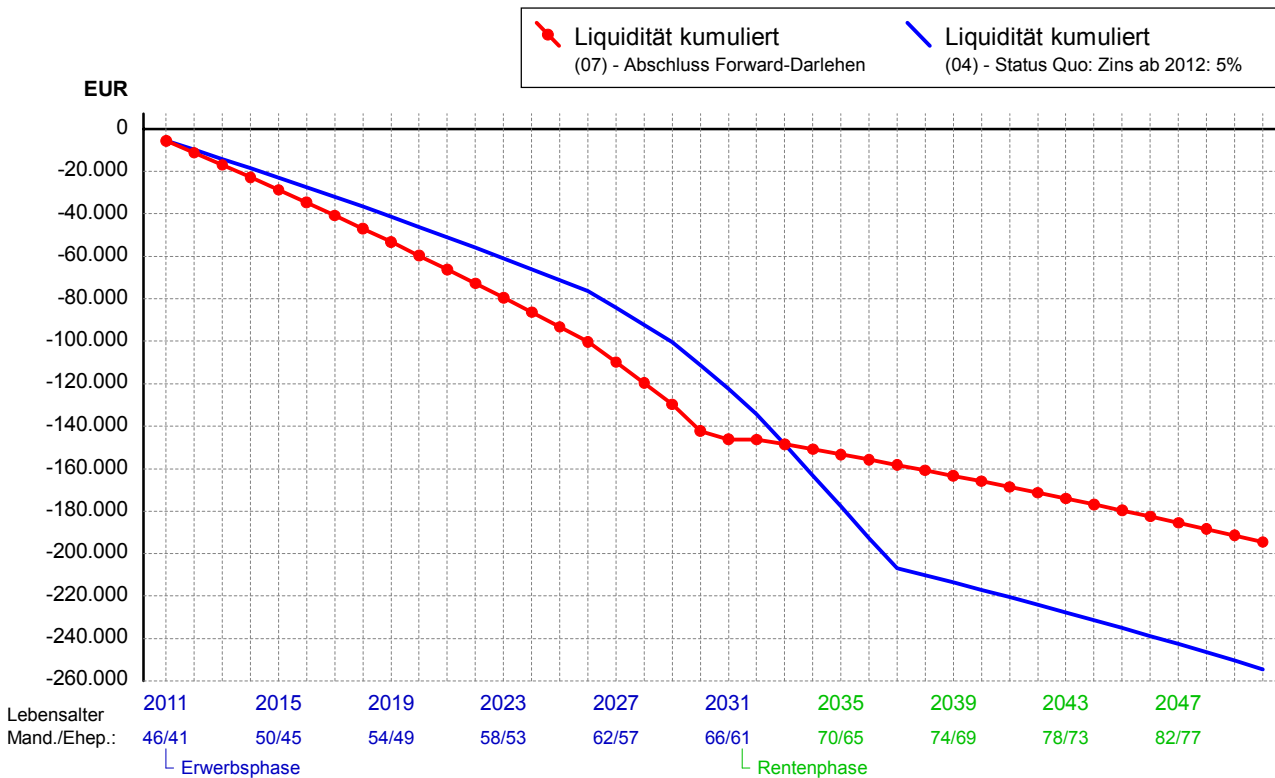
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

	2011	2021	2030	2033	2037
Status Quo: Zins ab 2012: 5%	-5.548	-50.950	-111.213	-148.464	-207.010
Abschluss Forward-Darlehen	-5.548	-66.152	-142.324	-148.509	-158.244
Differenz	0	-15.202	-31.111	-45	48.766

Bei Ihrer Entscheidung geht es um die Frage, welche Alternative wirtschaftlich sinnvoller ist. Dazu haben wir für Sie alle Zahlungsströme, die durch die beiden Finanzierungsalternativen ausgelöst werden, kumuliert. Die Linie, die nach dem betrachteten Zeitraum den besseren Stand aufweist, ist die wirtschaftlich sinnvollere Alternative.

Um das Ergebnis zutreffend berechnen zu können, sind wir davon ausgegangen, dass benötigte Gelder (z.B. zur Rückzahlung der Finanzierungen) aus freier Liquidität beglichen werden können. Deshalb wurden für die jährlichen liquide Unterdeckungen und Überschüsse folgende Alternativzinsen zugrundegelegt:

Habenzins 1,60 %
 Sollzinssatz 1,60 %.



Fazit:

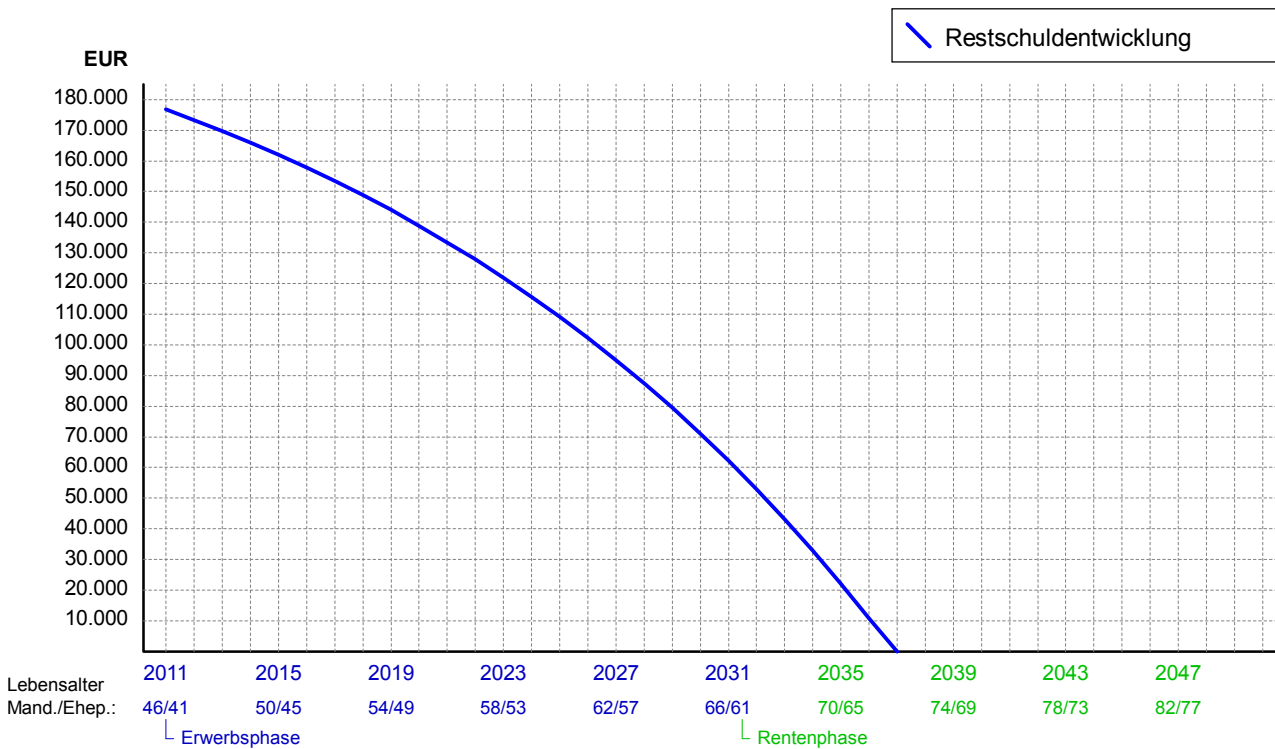
Wenn man beide Situationen miteinander vergleicht, erkennen Sie den für das Jahr 2037 errechneten Vorteil, der sich aus dem Szenario "Abschluss Forward-Darlehen" ergibt.

4. Alternative 1

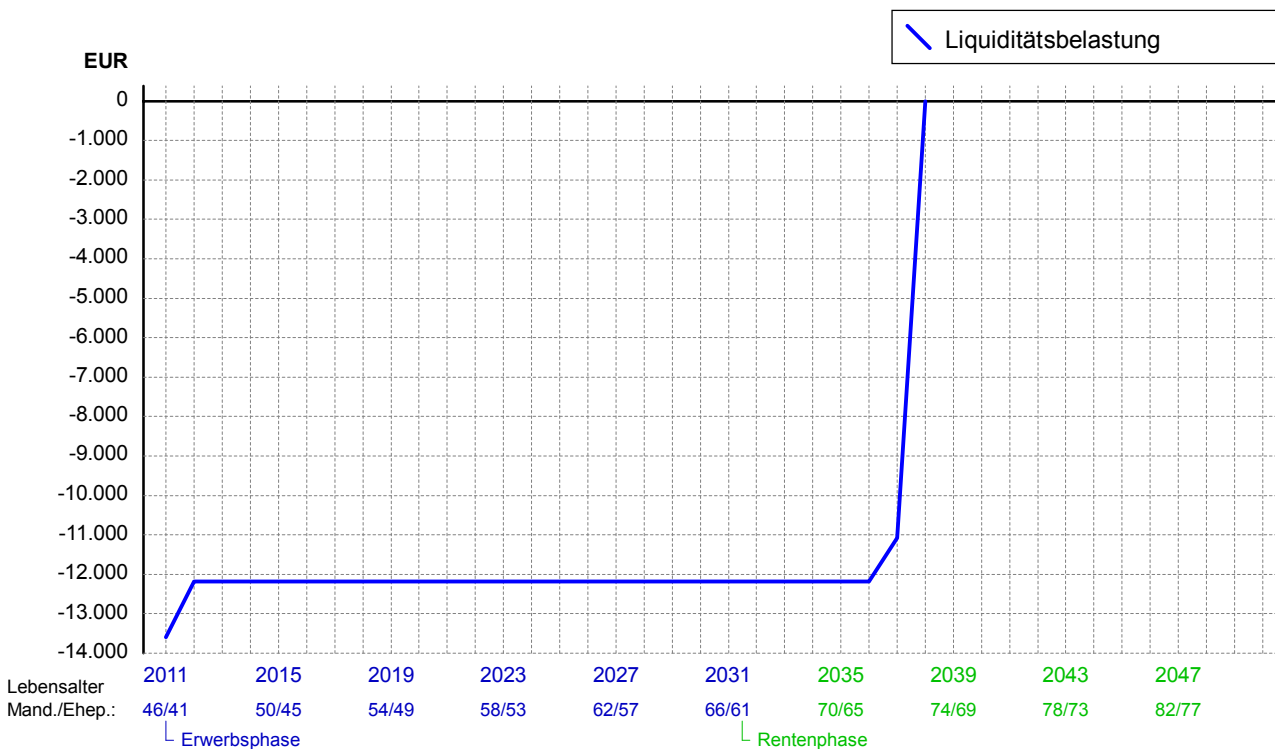
Status Quo: Zins ab 2012: 5%

Entwicklung der Finanzierung	2011	2021	2030	2033	2037
Restschuld per 31.12.	176.759	133.488	71.052	43.184	0
Annuität	-13.596	-12.182	-12.182	-12.181	-11.087

(04) - Status Quo: Zins ab 2012: 5%



(04) - Status Quo: Zins ab 2012: 5%

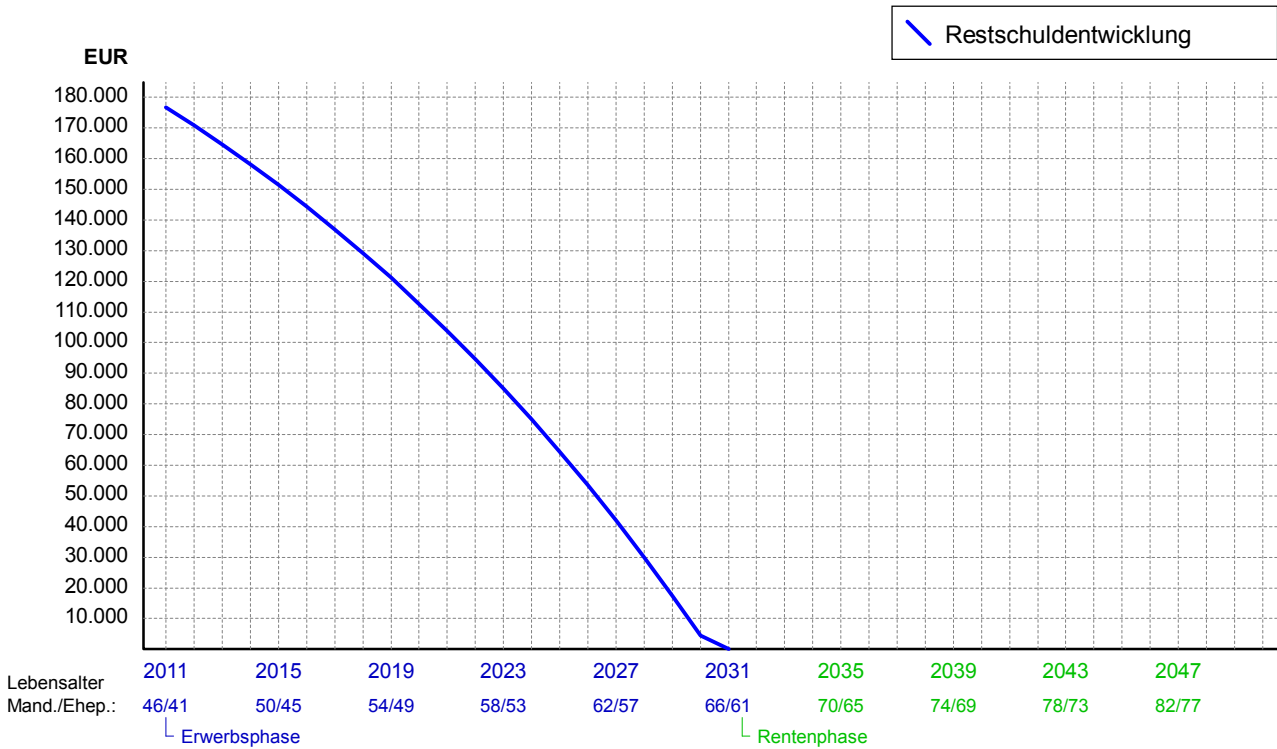


5. Alternative 2

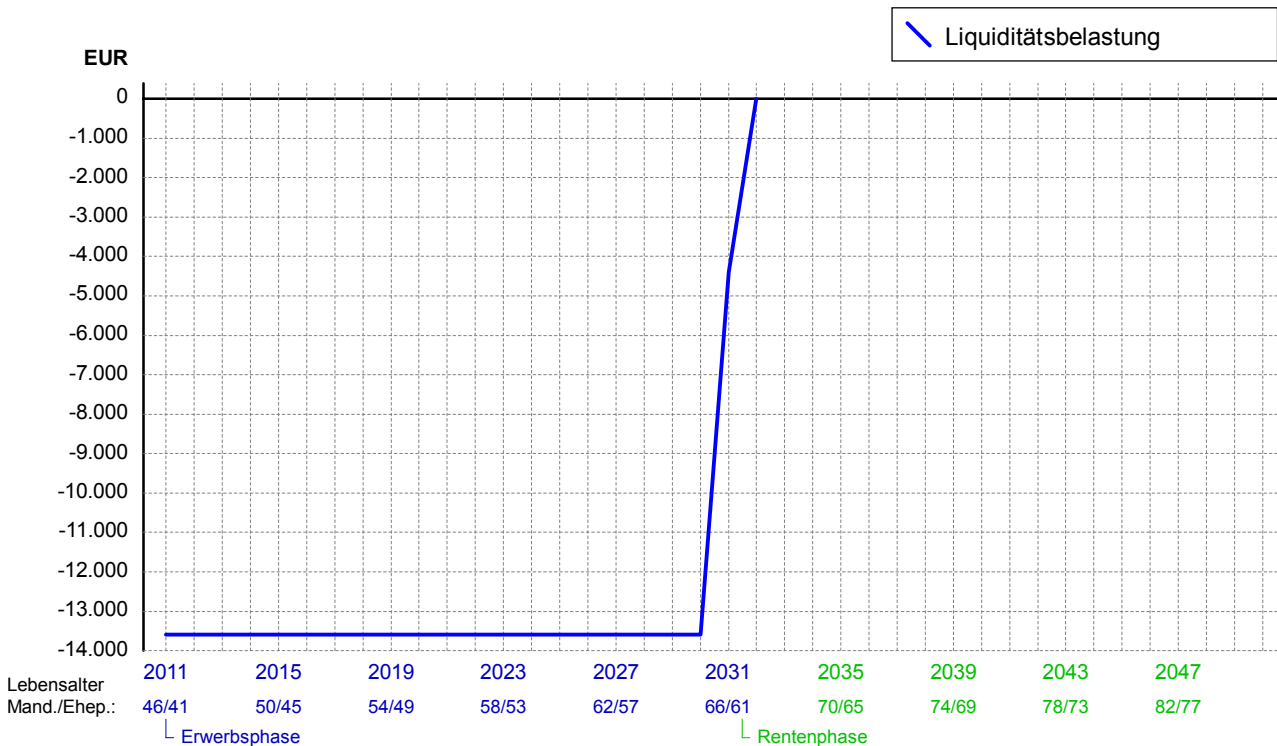
Abschluss Forward-Darlehen

Entwicklung der Finanzierung	2011	2021	2030	2033	2037
Restschuld per 31.12.	176.759	103.831	4.367	0	0
Annuität	-13.596	-13.596	-13.596	0	0

(07) - Abschluss Forward-Darlehen



(07) - Abschluss Forward-Darlehen



6. 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 Angaben und Unterlagen wurden von uns weder auf Richtigkeit noch auf Vollständigkeit hin überprüft. Da es in der Praxis nicht immer möglich ist, alle benötigten Angaben exakt zu erhalten, haben wir gegebenenfalls auf Näherungswerte bzw. Erfahrungswerte zurückgegriffen.

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.

Änderungen Ihrer persönlichen, steuerlichen oder finanziellen Lage oder des politischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes können die Ergebnisse beeinflussen. Wir empfehlen Ihnen daher, die Analyse in regelmäßigen Abständen zu wiederholen.

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.

Karlsruhe, den 16.05.2013

MHP