

Leserdienst

IMMOBILIEN

LEBENSVERSICHERUNG

BAUFINANZIERUNG

Sinkende Immobilienpreise, fallende Zinsen und schlechtere steuerliche Förderungen sind Unsicherheitsfaktoren am Baumarkt – aber auch Chancen für den schnell entschlossenen Anleger. Das Zinsniveau in der Bundesrepublik Deutschland hat den niedrigsten Stand seit acht Jahren erreicht. Für Bauherren ist neben der üblichen Bankfinanzierung eine weitere Finanzierungsform interessant: Das Hypothekendarlehen, das durch eine Lebensversicherung getilgt wird. Man zahlt keine laufenden Tilgungsbeträge, sondern statt dessen neben den Zinsen nur die Beiträge für die Lebensversicherung.

Die deutschen Lebensversicherungen gewähren zum Beispiel Hypotheken, bei denen die effektiven Zinsen üblicherweise deutlich unter den marktgängigen Konditionen liegen. Diese Zinsen werden auf fünf oder – wenn gewünscht – zehn Jahre festgeschrieben. Damit ist der Bauherr über einen längeren Zeitraum vor finanziellen Überraschungen – sprich Zinserhöhungen – sicher.

Darüber hinaus hat dies auch noch einen für viele Häuslebauer wichtigen steuerlichen Vorteil: Das konstante Zinsniveau wirkt sich stetig in gleicher Höhe steuermindernd aus. Die übliche laufende Tilgung würde zu einer jährlichen Reduzierung der Zinsen bei steigenden Tilgungsbeträgen führen, wodurch zwar in der Summe die Belastung (Annuität) für den Darlehensnehmer gleichbleibt, dabei jedoch immer

IMMOBILIEN

Chance für Käufer

weniger Zinsen zur Minderung der Steuerlast (zum Beispiel gegenüber den zu versteuernden Mieteinnahmen eines Zweifamilienhauses) zur Verfügung stehen.

Bei Hypothekendarlehen in Verbindung mit einer Lebensversicherung ist der Tilgungstermin der Hypothek mit dem Ablauftermin der Lebensversicherung identisch. Das heißt, das Darlehen kann zu dem Zeitpunkt, zu dem die Lebensversicherung zur Auszahlung kommt, in einer Summe getilgt werden. Wählt man eine andere Form der Lebensversicherung, so wird die Summe in mehreren Teilbeträgen – nach Jahren gestaffelt – ausgezahlt. Entsprechend erfolgt die Hypothekentilgung. Diese Art der Hypothekendarlehen bietet weitere wichtige Vorteile: Sicher-

heit für die Familie, falls der Ernährer stirbt, und den Aufbau einer zusätzlichen Altersversorgung bei entsprechender Wahl des Lebensversicherungstarifes. Gegen einen geringen Mehrbetrag kann man sich auch für den Fall der Berufsunfähigkeit absichern. Das heißt, die Beiträge zur Lebensversicherung und die Zinsen zur Hypothek können dann aus der abgeschlossenen Zusatzrente bezahlt werden.

Die Continentale Lebensversicherung a. G. zum Beispiel stellt für Interessenten zwei grundsätzlich verschiedene Modelle zur Auswahl. Beim „*Top-Modell*“ mit Laufzeiten zwischen zwölf und 33 Jahren – je nach Bedarf – und einer Versicherungssumme in Höhe des gewährten Darlehens sichert sich der Kunde eine zusätzliche Altersversorgung durch die Leistungen aus der Überschußbeteiligung. Will der Bauherr eine niedrigere Beitragsbelastung, so kann er auch eine Laufzeit bis zu 44 Jahren wählen, wobei dann die Leistungen aus der Überschußbeteiligung zur Abkürzung der Laufzeit und damit einer früheren Darlehenstilgung herangezogen werden.

Beim „*Dynamik-Modell*“ beträgt die Lebensversicherungssumme zunächst nur 50 Prozent des Darlehensbetrages bei einer vereinbarten Laufzeit von 40 Jahren. Durch die Leistungen aus der Überschußbeteiligung wird die Laufzeit verkürzt und durch dynamische Anpassungen der Versicherungssumme die Tilgung des gewährten Darlehensbetrages sichergestellt.

Nach einer längeren Hochzinsphase sanken 1977/78 die Zinsen für Baugeld auf unter sieben Prozent. Viele Bauherren wollten die Chance nutzen und billig zu den eigenen vier Wänden kommen. Das war eine richtige Entscheidung, sofern der Häuslebauer sich die Konditionen über lange Zeit sicherte. Doch viele wurden knausrig und ließen sich davon blenden, daß kürzerfristige Gelder einige Zehntel Prozent billiger waren als langfristiges Geld. Doch das böse Erwachen kam Anfang der achtziger Jahre: Wer seine niedrigen Konditionen nur für fünf Jahre festgeschrieben hatte, kam nach Ende der Festlegungsfrist prompt in eine Hochzinsphase. Prolongiert wurde dann zu zweistelligen Zinsraten. Die Folge: Viele mit Verzicht, Mühe und Schweiß hochgezogenen Eigenheime mußten unter den Hammer.

Für den Bauherren ergibt sich heute eine zwiespältige Lage. Die Immobilie als Kapitalanlage kann heute kaum weniger Risiken als eine Erdölbohrung in Alaska bieten. Eine Immobilie zur Eigennutzung profitiert zwar vom niedrigen Zinsniveau, den stabilen Bauprei-

Das kosten derzeit 1. Hypotheken

Bank	Laufzeit	Nom. Zins.	Eff. Zins.	Laufzeit	Nom. Zins.	Eff. Zins.
DG-Hyp. Hamburg	5/	6,35/	6,56	10/	7,20/	7,47
Hypo Bank, München	5/	6,35/	6,56	10/	7,20/	7,47
Nordhypo Bank	5/	6,25/	6,46	10/	7,00/	7,27
Rhein. Hypobank	5/	6,35/	6,56	10/	7,20/	7,47
Südboden, München	5/	6,35/	6,50	10/	7,10/	7,29
West-LB, Düsseldorf	5/	6,25/	6,50	10/	7,15/	7,40

alle Auszahlungen bei 100 Prozent

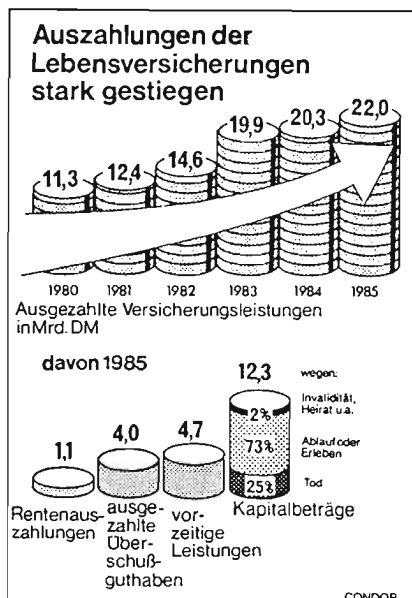
Recht und Steuer

Abhörer – Ein Mieter ist nicht verpflichtet, den Einbau einer Gegensprechanlage zu dulden, die nicht abhörbar ist. Das geht aus einem Urteil des Amtsgerichtes Berlin-Schöneberg, 15 C 538/85, vom 3. Januar 1986 hervor. Das Gericht entschied damit im Sinne eines Ehepaars, das eine Wohnung in einem Mietshaus bewohnt. Durch die Möglichkeit, von jeder anderen Wohnung im

Hause Gespräche zwischen einem Besucher und dem Mieter abzuhören (es muß nur der Hörer abgenommen werden), sah das Ehepaar seine verfassungsrechtlich geschützten Rechtsgüter verletzt, zumal beide auch beruflich zur Wahrung von Berufsgeheimnissen verpflichtet seien (Rechtsanwalt und Ärztin). Das Gericht begründete sein Urteil mit einer immer stärker werdenden Sensibilisierung in bezug auf den Schutz der Privatsphäre, die berücksichtigt werden müsse. jp

Hinterbliebenen-Renten – Bezieher einer Witwen- oder Witwerrente aus der gesetzlichen Rentenversicherung haben zum 1. Juli 1986 möglicherweise zwei Rentenerhöhungen erhalten: die Anhebung der Rente um 2,15 Prozent im Rahmen der jährlichen Renten-Dynamisierung und darüber hinaus wegen der Erhöhung des Anrechnungsfreibetrages auf die Rente. Neu zugewilligte Witwen- oder Witwerrenten werden neuerdings um eigene Einkünfte der Hinterbliebenen gekürzt. Das gilt sowohl, wenn Erwerbseinkommen

bezogen wird (zum Beispiel Arbeitsentgelt als Arbeitnehmer oder Arbeitseinkommen aus einer selbständigen Tätigkeit) als auch für Erwerbseinkommen (zum Beispiel eine eigene Rente, Krankengeld, Mutterschaftsgeld). Angerechnet werden 40 Prozent der Bezüge, die den monatlichen Grundfreibetrag übersteigen. Dieser Grundfreibetrag wurde zum 1. Juli 1986 von 894,27 DM auf 920,21 DM erhöht. Für jedes Kind, das waisenrentenberechtigt ist, kommen 195,20 DM (bisher: 189,69 DM) hinzu. WB



Die Auszahlungen der Lebensversicherungen haben sich in den letzten 5 Jahren fast verdoppelt. Der größte Anteil der Auszahlungen beruht dabei auf Vertragsablauf oder Erleben. Die ausgezahlten Überschußguthaben liegen mit einem Anteil von knapp einem Fünftel relativ hoch: Sie erhöhen die Ablaufleistung

● Fortsetzung von Seite 3049

sen und den weniger stark steigenden Baulandpreisen. Hingegen bergen sinkende Objektpreise eher Risiken für die Beleihungsgrenzen.

Mehr profitieren von der gegenwärtigen Situation kann zweifelsohne der Käufer. Aus verkehrstechnisch ungünstiger gelegenen Randgebieten werden Nachlässe von 20 und mehr Prozent gemeldet. Wenig verändert sind hingegen die Preise in Metropolen wie Düsseldorf und Stuttgart. Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb der Metropolen, aber auch im Norden des Landes, sind derzeit sehr günstig zu haben. Und das zu sehr interessanten Zinsen.

Bei der Kaufentscheidung müssen aber auch fiskalische Gesichtspunkte berücksichtigt werden. Die steuerliche Behandlung des Wohneigentums, wie sie für die Zeit nach dem 1. Januar 1987 von der Bundesregierung vorgesehen ist, bringt deutliche Erleichterungen für kinderreiche Familien im Einfamilienhaus. Der steuerliche Reiz des Zweifamilienhauses ist dann aber verloren. Dabei sind die Steuersparmöglichkeiten durch ein Zweifamilienhaus oder ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, sofern die zweite Wohnung tatsächlich vermietet ist, enorm. Am günstigsten stellt sich also die derzeitige Situation für einen Immobilieninteressenten dar, der

- ▶ die geplante Immobilie selbst nutzen will;
- ▶ seinen Wohnsitz in Norddeutschland oder in wirtschaftlich schwächeren Regionen nehmen will;
- ▶ auf das selbstkonzipierte Haus nach eigenen Wünschen verzichten kann und sich auch mit der ge-

brauchten Immobilie zufriedengeben kann;

▶ der ein Zweifamilienhaus in seine Kalkulation mit einbezieht.

Dieser Immobilienkäufer profitiert von den niedrigen Preisen und Zinsen und kann sein Projekt sicher und niedrig über 30 Jahre finanzieren. Außerdem hat er jetzt noch die Möglichkeit, das steuerlich interessante Zweifamilienhaus zu nutzen. Dadurch kann er sowohl Mieteinkünfte erzielen als auch netto hohe Steuervorteile kassieren. Das geht allerdings nur noch bis zum Jahre 1987 und kann danach – und zwar mit großer Wahrscheinlichkeit – noch zehn Jahre, für alle, die bis dann gebaut oder gekauft haben, genutzt werden.

Umschulden will kalkuliert sein

Zur Zeit überlegen so manche Bauherren, den sinkenden Zinstrend vor Augen, wie sie aus teuren Hypothekenverträgen ausseren können. Vielen dieser Umschuldungsgedanken liegt dann der Paragraph 247 des Bürgerlichen Gesetzbuches zugrunde. Er besagt, daß Darlehen, die höher als mit sechs Prozent verzinst sind, mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden können. Diese BGB-Bestimmung hat allerdings einen Haken: Darlehen, die zu einer aufgrund gesetzlicher Vorschriften gebildeten Schuldverschreibung gehören, können nicht gekündigt werden.

Der Paragraph 247 ist seit Jahren schon in der öffentlichen Diskussion. Mit einer Änderung ist zu rechnen – schon aufgrund der Sechs-Prozent-Grenze ist er in der Tat fern aller Wirklichkeit.

Für Bauherren, die ihre hohen Zinsbelastungen reduzieren wollen, ist zunächst ein Blick in die Vertragsunterlagen wichtig. Wird hier bestätigt, daß die Darlehen einem Deckungsstock zuzurechnen sind, kann man die Hoffnung auf Paragraph 247 schon begraben.

Ist eine Kündigung jedoch möglich, sollte man genau nachrechnen. In aller Regel muß eine neue Wertschätzung durchgeführt werden, die ebenso Geld kostet wie die Prüfungs-, Notar- und Gerichtskosten. Ferner werden neue Darlehen mit einem Disagio ausgegeben. Im Gegensatz zu einer Neufinanzierung ist das bei einer Umschuldung anfallende Disagio steuerlich

nicht absetzbar. Dies gilt natürlich nicht bei einem Zweifamilienhaus. Weitere Kosten können durch die Berechnung von einer Bearbeitungsgebühr anfallen, die das Institut bei einer vorzeitigen Kündigung erhebt.

Zu bedenken bleibt ferner, daß bei dem alten Darlehen, das nun zinsgünstiger umgeschuldet werden soll, ja auch schon ein Disagio angefallen ist.

All diese Kosten zusammen genommen erschweren schon rein rechnerisch eine Umschuldung. Anders ist es, wenn ein Darlehen ausläuft. Dann können aktive Marktbeobachter so manches Schnäppchen machen. Rolf Combach

So erhält man den richtigen Kredit

Die Bank

Gegenüber einem normalen Kredit, der laufend getilgt wird, muß die Bank einer langfristigen Tilgungsaussetzung zustimmen. Das ist für das Kreditinstitut jedoch ein Liquiditätsproblem. Es muß sich refinanzieren – über Spareinlagen oder Pfandbriefe zum Beispiel. Bei Raiffeisen- und Volksbanken und bei Sparkassen gibt es häufig Schwierigkeiten, bei Hypothekenbanken, Landesbanken und Großbanken dagegen nicht. Sofern es sich um ein Bauvorha-

ben handelt, bekommt man die Hypothek auch beim Versicherer.

Die Sicherung

Als Sicherheit müssen Sie der Bank den Lebensversicherungsvertrag abtreten.

Das Institut ist damit zufrieden, wenn Sie statt der Tilgung Ihre Lebensversicherung ansparen. Häufig wird jedoch verlangt, daß die Versicherungssumme dem vollen Kreditbetrag entspricht. Wegen der Gewinnbeteiligung bekommen Sie bei Ablauf freilich viel mehr ausgezahlt, als Sie für die Tilgung des Darlehens brauchen. Außerdem wird Ihre eigene Liquidität durch die hohen Ver-

Febrü med

PRAXISMÖBEL

D - 4900 HERFORD

Heidestr. 50 · Tel. (05221) 5903-0



Rezeption in
Kunststoff oder
Echtholz

Chefzimmer - Möbel

Warteraum - Möbel

Labor - Einrichtungen

Medikamentenwagen

Liegen

Ich interessiere mich für Ihr Angebot und bitte
um Zusendung von Informationsmaterial

Name:
Straße:
Ort:
Tel.:

Aussteller auf der MEDICA 86 in Düsseldorf, Halle 2, 2 A 26