

Per Fondssparplan - clever ins bezahlte Eigenheim?

19.09.2016, 08:56 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Aquila ExpertAdvice*

Ansparen statt Tilgen - diesen Vorschlag liest man aktuell häufiger. Was steckt dahinter?

Darlehenstilgung ist ein Prozess des „absparens«. Monat für Monat reduziert sich die Restschuld beim finanzierenden Institut. Alleine durch die Inflation sinkt der reale Wert der monatlichen Rate. Der Wert des mit Fremdkapital erworbenen Sachwertes steigt durch die Inflation im Gegenzug. Wertsteigernde Marktfaktoren können diesen Effekt noch steigern. Wer das in der Vergangenheit verstanden hat, spart nicht mühselig über Jahre den Kaufpreis des Wunschobjektes an, sondern finanzierte es.

Aktuell verharren die Darlehenszinsen auf einem historischen Tief. Jetzt kommt ein ökonomischer Grundgedanke ins Spiel. Statt zu tilgen wird alternativ zu einer höheren Rendite angespart. Ziel der Übung ist es, das aufgenommene Fremdkapital (endfällig), gegenüber dem Annuitätendarlehen, schneller zurück zu zahlen. Das verspricht deutliche Kosteneinsparungen.

Es gibt keine sicheren Zinserträge mehr. Zehnjährige Deutsche Staatsanleihen rentieren im „Minus“. Bleiben also nur noch Fonds/ETF's um diversifiziert in Aktien und/oder Unternehmensanleihen zu investieren. Die Streuung in den Weltmarkt und verschiedenen Assetklassen sorgt für Sicherheit.

Trotz aller sinnvoller Strategien ist der Sparprozess dem Risiko volatiler Märkte ausgesetzt. Für denjenigen der Abschwunghasen „aussitzen“ kann, ist das nicht weiter schlimm. Für den, der zu einem fixen Zeitpunkt sein Darlehen tilgen muss, bleibt dann nur eines, weiter finanzieren.

An dieser Stelle muss in Kapitalanleger und Eigenheimbesitzer unterschieden werden. Der Kapitalanleger hat einen Vorteil. Er kann die Zinsen steuerlich absetzen. Dem Eigenheimbesitzer entfällt dieser steuerliche Vorteil, der Ihm helfen könnte Marktschwankungen besser zu verdauen.

Darüber hinaus kommt die seit dem 21.3.2016 geltende Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) ins Spiel. Ein Darlehen muss innerhalb der wahrscheinlichen Lebenserwartung zurückgezahlt sein. Banken, die jetzt stärker haften, sind vorsichtiger bei der Kreditvergabe und zu wählenden Tilgungsmodalitäten.

Wird dennoch ein Finanzierungsmodell gewählt, dass auf eine endfällige Tilgung per Fondssparplan setzt, stehen die Gewinner von vornherein fest.

- „Vater Staat“, der Fiskus hält beim Abruf der Fondsguthaben die Hände auf.
- Die finanzierende Bank. Sie verdient gegenüber einem Tilgungsdarlehen rund doppelt so viel Zinsen und hat die Immobilie als Sicherheit.
- Der Vermittler des Fondssparplanes. Hier fallen i.d.R. üppige Provisionen und Bestandsprovisionen an.

Für Vermittler ist es durchaus im eigenen wirtschaftlichen Interesse die hohen Tilgungsleistungen in Sparprozesse zu „switchen“ um zusätzliche Wertschöpfung zu erreichen. Für den Verbraucher macht es auf den ersten Blick keinen Unterschied, ob er monatlich z.B. 1.200,00 EUR Tilgung an die Bank zahlt oder die gleiche Summe in einen Fonds investiert. Er kann schlecht abschätzen, welcher Nachteil Ihm durch Depotgebühren, Ausgabeaufschlägen, Transaktionsgebühren, Verwaltungsgebühren, TER, Steuer, etc. entstehen.

Arbeiten dabei finanzierende Bank und Fondsvermittler Hand-in-Hand bzw. gehören zur gleichen Unternehmensgruppe entstehen unter Umständen vertriebliche Fehlanreize.

Die Geldinstitute in Deutschland stehen massiv unter Druck. Hohe Wertschöpfung lässt sich effektiv nur durch

Provisionen erreichen. Was liegt näher den „Häuslebauer“ seinen Wunsch zu erfüllen, ein tolles Konzept zu versprechen und die eigenen Margen durch den Verkauf endfälliger Darlehen und Fondssparplänen aufzubessern.

Geschulten Verkäufern wird es im aktuellen Umfeld leicht fallen Verbraucher von den Vorteilen von „Ansparen statt Tilgen“ zu überzeugen. Der ökonomische Vorteil – niedriger Darlehnszins vs gute Fondsrendite – liegt ja offensichtlich auf der Hand. Nur damit ist noch keine umfassende Beratungsleistung erbracht.

Wo bleibt die Aufklärung zu steuerliche Aspekten bei Fondsanlagen. Es muss ja nicht nur das Tilgungskapital angespart werden. Der Fiskus hält beim Abruf der Fondsguthaben ebenfalls die Hände auf. Die fälligen Steuern werden vom Kreditinstitut, aus dem Verkaufserlös, direkt an „Vater Staat“ überwiesen.

Darüber hinaus sollen ab 2018 Fonds in Deutschland anders besteuert werden. Kernpunkt der geplanten Neuregelung ist, dass Publikumsfonds künftig bereits auf fondsebene Steuern in Höhe von 15 Prozent abgezogen werden. Das für deutsche Dividenden, deutsche Mieterträge sowie auf Gewinne aus dem Verkauf deutscher Immobilien. Zum Ausgleich für die steuerliche Vorbelastung auf der Fondsebene will der Gesetzgeber Ausschüttungen aus den Fonds und Verkaufsgewinne beim Privatanleger künftig teilweise freistellen. Für Mischfonds mit einem Aktienanteil von mindestens 25 Prozent sind laut dem Referentenentwurf Teilfreistellungen von 15 Prozent vorgesehen, für Mischfonds mit geringerem Aktienanteil dagegen nicht.

Der „Ansparer“ hat die Chance auf schnellere Entschuldung. Dem stehen jedoch Kosten, gesetzliche Veränderungen, Steuern und das Risiko volatiler Märkte gegenüber.

Hier muss Ökonomie dem persönlichen Risikoprofil gegenüber gestellt werden. Bei einem Darlehenszins von z.B. 1,05% bedeutet Tilgung eine sichere Absparrendite die deutlich über den aktuellen Tagesgeld bzw. Sparbuchzinsen liegt.

An dieser Stelle ist ein Blick zurück angebracht. In den 90'er war ein „Ansparen statt Tilgen“ Konzept en vogue. Es wurden gerne Lebensversicherungen als Tilgungsinstrument verkauft. Auf der Basis von Vergangenheitsbetrachtung versprach diese Konzept, gegenüber den Darlehenszinsen, höhere Erträge auf das angesparte Kapital.

Durch geänderter Gesetze und der weltweiten Niedrigzinsphase haben sich diese Ansparprogramme ganz anders entwickelt. Das abbezahlte Wohneigentum im Rentenalter bleibt für einige betroffene dadurch ein Traum.

Fazit: Solch ein „Ansparkonzept“ kann ökonomisch sinnvoll sein. Es muss mit dem eigenen Sicherheitsanspruch vereinbar sein. Für den »Fall des Falles“ ist finanzieller Spielraum zu bewahren. Nur so ist es mögliche Rückschläge auszusitzen. Die Kosten für Fondssparpläne sind möglichst niedrig zu halten.

Für eine objektive Entscheidung ist es günstig, dass sich Verbraucher unabhängig beraten lassen. Verbraucherzentralen und Honorarberater beraten neutral und decken den Anspruch an neutrale, unabhängige Beratung ab.

Portrait

Michael W. Beyer ist einer von 121 registrierten Honorar-Finanzanlageberater bzw. einer von 89 registrierten Honorar-Immobiliardarlehnberater (DIHK Register – Stand 1.7.2016)

News-ID: 918925 • Views: 175 (Stand: 11.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/918925/Per-Fondssparplan-clever-ins-bezahlte-Eigenheim.html>