

## Tilgungsaussetzung mit Investmentfonds

Die klassischen Finanzierungen beim Bau oder Erwerb einer Immobilie haben Konkurrenz bekommen: Annuitätendarlehen von Banken oder Bausparkassen und tilgungsfreie Hypotheken der Lebensversicherungen sind weit verbreitete Finanzierungsformen. Es gibt jedoch noch eine weitere Möglichkeit, um die Finanzierung für Darlehensnehmer kostengünstiger zu machen. Nach diesem Modell zahlt der Darlehensnehmer das Darlehen nicht zurück, sondern kauft stattdessen Anteile an Investmentfonds, die an die kreditgebende Bank verpfändet werden. Eingesetzt werden können Fonds von allen deutschen Kapitalanlagegesellschaften sowie bestimmte in Deutschland zum Vertrieb zugelassene ausländische Aktienfonds. Empfehlenswert ist in jedem Fall ein Fonds mit ausgewählten Aktien in breiter Streuung auf dem internationalen Markt. So lassen sich Konjunkturschwankungen in den einzelnen Anlageländern und die daraus resultierenden Renditeunterschiede wesentlich besser ausgleichen als zum Beispiel bei einem Fonds, der nur regional begrenzt investiert. Investmentfonds sind ein vielseitiges Anlageinstrument: Sie eignen sich zum Vermögensaufbau oder können Grundlage einer privaten bzw. betrieblichen Altersversorgung sein. Ferner werden sie von Lebensversicherungen im Rahmen einer Fondsgebundenen Lebensversicherung (FLV) eingesetzt. Dass auch die Kosten von **Immobilienkrediten** mit Hilfe von Investmentfonds deutlich reduziert werden können, ist ein zusätzlicher Aspekt. Die über Jahrzehnte zurückreichende, positive Wertentwicklung sowie die vom Finanzamt steuerlich privilegierte Behandlung der Fondserträge bei Privatpersonen, sind die Fundamente für kostengünstige Finanzierungslösungen. Durch die Anlage in Investmentfonds (Aktienfonds) partizipiert der Anleger am internationalen Wirtschaftswachstum. Allerdings trägt er auch die mit einer Anlage in Wertpapieren verbundenen Risiken. Auf jeden Fall stellt der Einsatz von Investmentfonds als Tilgungsinstrument eine beachtenswerte Alternative zu den klassischen Finanzierungsformen dar. **Vorausgesetzt, es ist ein Tilgungszeitraum von mindestens 10 Jahren geplant.** Hintergrund: Über längere Zeiträume haben Aktienfonds nachweislich deutlich höhere Renditen als andere Kapitalanlagen erzielt. Dem Darlehensnehmer bietet die Variante Tilgung über Investmentfonds eine hohe Flexibilität, denn die Investmentfondsanlage kann täglich gebührenfrei, also ohne Beachtung von Kündigungsfristen und steuerlichen Aspekten, teilweise oder vollständig aufgelöst werden. Dies eröffnet dem Darlehensnehmer die Möglichkeit, bei einer außerordentlich guten Anlagewertentwicklung durch Verkauf der Anteile eine frühzeitige kostenmindernde Entschuldung durchzuführen. Freilich sind hierbei die im Darlehensvertrag vereinbarten Rückzahlungsbedingungen zu beachten.

### Das Konzept:

Die Bank gewährt ein endfälliges Darlehen, das nach Ablauf der Darlehenslaufzeit (spätestens nach 30 Jahren) in einem Betrag durch Auflösung der Investmentanlage getilgt wird. Statt der üblichen Tilgung werden regelmäßig Anteile eines Investmentfonds erworben oder entsprechende Beiträge in eine Fondspolice eingezahlt. Selbstverständlich kann anstelle der Ratenzahlung auch sofort ein größerer Betrag eingezahlt werden. Auch ein vorhandenes Investmentkonto kann integriert werden. Bei der Prüfung ob ein Darlehen gewährt werden kann, gelten die gleichen Beleihungskriterien wie bei den klassischen Finanzierungsformen. Die Sicherstellung erfolgt durch Grundschuldeintragung auf die Immobilie sowie Verpfändung des Investmentkontos bzw. Abtretung der Fondspolice.

Im Rahmen dieses Finanzierungsmodells haben sich die zwei nachstehenden Varianten bewährt:

**Einmaleinzahlung:** Dem Darlehensnehmer stehen Barmittel zur Verfügung, die er als Einmalanlage in einen Investmentfonds einzahlt. Gegen Verpfändung der Investmentanlage gewährt die Bank ein tilgungsfreies Darlehen bis zur Höhe der dreifachen Fondseinzahlung bzw. des vorhandenen Depotwertes

Beispiel: Die Fondsanlage bzw. der Depotwert beträgt 100.000 EURO. Multipliziert mit dem Faktor 3 ergibt ein tilgungsfreies Darlehen von 300.000 EURO. Der Erwerb weiterer Anteile ist nicht erforderlich. Der Darlehensnehmer hat lediglich die anfallenden Zinsen zu entrichten. Diese Variante ist besonders rentabel bei Vermietung der Immobilie, also bei steuerlicher Absetzbarkeit der anfallenden Zinsen als Werbungskosten. Bei dieser Variante ist eine Darlehensgewährung von 100% der angemessenen Gesamtkosten bzw. des angemessenen Kaufpreises möglich. Bedingung ist hierbei die Verpfändung eines Investmentkontos in Höhe von mindestens 15% der Gesamtkosten.

### Fonds-Sparplan

oder

### Fondspolice:

Auch bei dieser Variante stellt die Bank ein tilgungsfreies Darlehen zur Verfügung. Der für die übliche Tilgung bestimmte Betrag wird entweder regelmäßig in einen Investmentfonds angelegt oder in eine Fondsgebundene Lebensversicherung eingezahlt. Die Höhe der Ansparleistungen richtet sich nach der Beleihungshöhe.