

BBP Betriebswirtschaft im Blickpunkt

FINANZIERUNGSBERATUNG

Im Vorfeld des Bankgesprächs – Finanzierungssituation transparent machen

von StB Dipl.-Kfm. Dirk Klinkenberg, Lohmar

! Viele Mandanten brauchen den Steuerberater als Partner an ihrer Seite, um – optimal vorbereitet – in Verhandlungen mit Banken die eigenen Finanzierungswünsche verwirklichen zu können. Kernpunkt der Beratung ist dabei die Berechnung der Tragfähigkeit des angedachten Finanzierungsvorhabens sowie die transparente Aufbereitung der Finanzierungssituation des Mandanten. !

1. Notwendigkeit und Nutzen einer Kreditinspektion

Der Gedanke des „Überblickverschaffens“ führt zu zwei Fragestellungen:

- Wie kann dem Mandanten die Notwendigkeit der transparenten Darstellung der Gesamt-Finanzsituation (Kredit-Inspektion) vermittelt werden?
- Welche Erkenntnisse kann man daraus ziehen?

■ Ausgangssituation

Der Mandant bittet den Steuerberater, die Tragfähigkeit einer zu finanzierenden Investition zu berechnen. Durch die entsprechende Ausarbeitung soll die Bank davon überzeugt werden, dass es sich um eine sinnvolle Investition handelt und die Rückzahlung der Finanzierung gesichert ist. .

Es kann ein Fehler sein, die Konzentration ausschließlich auf die Investition selbst zu richten. Man stelle sich folgende Situation im Bankgespräch vor:

■ Bankberater

Sehr geehrter Mandant X, sehr geehrter Steuerberater Y,

Ihre Ausführungen zur Tragfähigkeit der Investition unter Berücksichtigung des Kapitaldienstes für die Finanzierung haben mich überzeugt. Leider muss ich den Finanzierungsantrag trotzdem ablehnen. Nach meinen Unterlagen werden Sie Ihre liquiden Mittel, die in die Berechnung eingeflossen sind, an anderer Stelle benötigen. Die tilgungsfreie Zeit des uns bekannten Darlehens XYZ endet am 31.3. nächsten Jahres und ich kann nicht erkennen, wie diese zusätzliche Liquiditätsbelastung in Ihre Berechnung eingeflossen ist. Bitte erstellen Sie mir eine neue Berechnung.

Wie vermittele ich es
meinem Mandanten?

Nicht nur auf die
Investition allein
konzentrieren

Informationsstand von Mandant und Berater sollten höher als der der Bank sein

Auch die privaten Finanzierungen mit einbeziehen

Der Informationsstand von Mandant und Steuerberater sollte im Vorfeld immer mindestens genauso hoch sein, wie der Informationsstand des Bankberaters. Besser wäre es, wenn er sogar höher wäre. Durch die Schilderung dieser möglichen Situation im Vorfeld, kann der Steuerberater gegenüber dem Mandanten klar machen, warum im ersten Schritt eine transparente Aufarbeitung der Gesamt-Finanzierungssituation wichtig und unerlässlich ist.

Insbesondere bei Einzelunternehmern und bei Allein-Gesellschafter-Geschäftsführern von GmbHs (wenn persönliche Bürgschaften gegeben wurden), sollten neben den betrieblichen Darlehen auch die privaten Finanzierungen (z.B. Immobilienfinanzierungen) in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden. Natürlich resultiert aus dieser zusätzlichen Vorbereitungs Aufgabe ein zusätzlicher Zeitaufwand und damit ein zusätzliches Honorar. Deshalb ist es für den Steuerberater wichtig, auf den Zusatznutzen einer transparenten Gesamtbetrachtung hinzuweisen.

1.1 Was kostet die Erstellung einer transparenten Finanzierungsübersicht?

Die Praxis zeigt, dass sich mit entsprechender Software-Unterstützung (selbsterstellte Excel-Lösungen oder Spezial-Software) diese Zusammenstellung mit einem Aufwand von max. 30 Minuten pro Darlehen bewältigen lässt.

■ Berechnungsbeispiel

8 Darlehen x 30 Minuten = 4 Stunden x Honorar von 100 EUR pro Std. = 400 EUR

1.2 Welchen Nutzen hat der Mandant?

Der Mandant hat einen doppelten Nutzen. Zum einen findet der Steuerberater möglicherweise Verbesserungsmaßnahmen.

■ Beispiel

Wenn es gelingt, nur für ein einziges der acht Darlehen über z.B. 100.000 EUR, durch die Verbesserungsmaßnahme für nur einen einzigen Zinsfestschreibungszeitraum eine Zinsverbesserung von 0,5 % p.a. zu erreichen, bedeutet dies für den Mandanten eine Ersparnis von: 100.000 EUR x 0,5 % x 10 Jahre = 5.000 EUR

Wenn kein monetärer Nutzen, dann aber Sicherheit

Da natürlich nicht garantiert werden kann, dass ein Fehler/eine Verbesserungsmöglichkeit gefunden wird, sollte man den zweiten Nutzenaspekt Sicherheit nicht vergessen. Wenn die Untersuchung zeigt, dass alle Finanzierungen gut aufgestellt sind, gibt dies dem Mandanten Sicherheit.

1.3 Argumentationshilfe

Die genannte Situation kann man vergleichen mit einer Autoinspektion. Warum gebe ich mein Auto zur Inspektion? Ich möchte, dass ein Fachmann schaut, ob Fehler zu entdecken sind, die ich selbst mangels Fachkenntnisse nicht sehe. Zusätzlich möchte ich vermeiden, dass aus diesen eventuell vorhandenen kleinen Fehlern große Probleme entstehen.

Genau dies ist der Sinn der **Kreditinspektion**. Und diese Analogie zeigt auch den Wert des Aspekts Sicherheit. Kann es etwas Besseres geben, als sein Auto wieder abzuholen und der Kfz-Meister sagt: „Alles in Ordnung. Wir mussten nur Öl wechseln. Gute Fahrt.“? Wie würde sich der Mandant fühlen, wenn er bei der Abgabe des Autos gesagt bekommen hätte: „Ich verspreche Ihnen: Wir werden auf jeden Fall einen Fehler finden, dessen Beseitigung Sie weniger kosten wird, als die Kosten des Unfalls, der ohne Reparatur passieren könnte.“

Eine **objektive ergebnisoffene Kreditinspektion** ist deshalb für sich bereits eine runde und wertvolle Beratungsleistung. Sie kann also auch völlig unabhängig von konkreten Finanzierungsprojekten der Mandanten angeboten werden! Im Rahmen einer Finanzierungsbegleitung ist sie eigentlich unerlässlich und kann deshalb noch einfacher erfolgreich vermarktet werden.

**Kreditinspektion
völlig unabhängig
von Finanzierungs-
projekten**

2. Darstellung und Erkenntnisse aus einer Kreditinspektion

Es liegt auf der Hand, dass für die Hochrechnung mehrerer Darlehen und deren Darstellung, sowohl einzeln als auch in der Gesamtheit, eine Software-Unterstützung notwendig ist. Mit Papier und Bleistift lässt sich dies weder effizient berechnen noch auf professionellem Niveau für den Mandanten aufbereiten. Deshalb muss sich der Steuerberater im Klaren sein, welche technische Unterstützung ihm zur Verfügung steht und ob damit eine professionelle Berechnung und eine Darstellung in kurzer Zeit möglich sind.

PRAXISHINWEIS | Neben Excel-Lösungen bieten sich hier Softwareangebote der klassischen Anbieter, wie z.B. DATEV oder Addison, an. Als dritte Möglichkeit gibt es spezielle Planungssoftware. Die folgenden Auswertungen sind mit der Planungssoftware PriMa plan der Instrumenta GmbH – Beratungswerkzeuge für Steuerberater erstellt worden.

2.1 Darstellung der Gesamt-Finanzierungssituation

Bei der Darstellung sind verschiedene Aspekte zu beachten:

Die Auswertung sollte die inhaltliche Kompetenz durch ein professionelles Outfit widerspiegeln. Da Mandanten häufig nicht in der Lage sind, die inhaltliche Qualität der Beratung zu beurteilen, orientieren sie sich an Ersatzkriterien. Dazu gehört auch das professionelle Outfit der Auswertung:

**Professionelles
Outfit einer
Auswertung ist von
großer Bedeutung**

- Relativ kurz und auf den Punkt gebracht
- In klarer Sprache
- Mit grafischer Unterstützung
- Das Outfit hat das gleiche Niveau wie der fachliche Inhalt

Erkenntnisse, Handlungsmöglichkeiten und Ergebnisse der Verbesserung sollten klar formuliert sein. Denn im Ergebnis möchte der Mandant wissen, ob man etwas verbessern kann und wie dies zu bewerkstelligen ist.

Je transparenter die
Aufbereitung, desto
mehr Verbesserungspotenzial

2.2 Mögliche Beratungsansätze aus der Kreditinspektion

Durch die transparente Aufbereitung ergeben sich für den Steuerberater i.d.R. auf verschiedenen Ebenen Ansatzpunkte für Verbesserungen, die erst durch die konsequente Beschäftigung mit der gesamten Finanzierungssituation und durch die Transparenz sichtbar werden.

- **Optimierung der Tilgungsverteilung zwischen steuerwirksamen Zinszahlungen und privaten Zinsen:** Es liegt auf der Hand, dass die Beurteilung der vorhandenen Situation mit Blick auf diesen Aspekt nur möglich ist, wenn nicht nur die betrieblichen Darlehen betrachtet werden (Ausgangspunkt: Maschineninvestition) sondern auch die privaten Darlehen. Einen Mehrwert zu generieren, ist nur möglich, wenn man wirklich die gesamte Finanzierungssituation abbildet.
- **Vergleich der Zinssätze zwischen den verschiedenen Finanzierungen und Abgleich mit den Marktkonditionen:** Durch eine transparente Übersicht der verschiedenen Kreditkonditionen kann ermittelt werden, bei welchem Darlehen bessere Konditionen möglich sein müssten und wann Eingriffszeitpunkte vorhanden sind.
- **Konkret:** Wann laufen Zinsfestschreibungen aus?

■ Musterdarstellung zur Vertragsübersicht

Aufstellung der Darlehen					Sortierung nach (in EUR)	Fälligkeits- datum per 1.1.15
Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung Besicherung	Tilgung über Kapital-LV	Schuldner Mandant/ Ehepartner	Auszahlung Fälligkeit Zinsfest- schreibung	Nominalbetrag Valuta lfd. Annuität	Tilgung nom. Zinssatz Zins gültig bis
KSK Sorgenfrei 9765 Annuitätendarlehen	Finanzierung des Betriebs: Arztpraxis Grundsuld 180.000 EUR		Mandant: 100 % Ehepartner: 0 %	1.8.07 31.7.17	100.000 EUR 72.130 EUR (mtl.) 833 EUR	4,00 % 6,00 % 31.7.17
KSK Sorgenfrei 4000-01 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: Eigentumswohnung (vermietet)		Mandant: 50 % Ehepartner: 50 %	1.4.06 30.3.16	140.000 EUR 110.086 EUR (mtl.) 758 EUR	2,00 % 4,50 % 31.3.16
KSK Sorgenfrei 78798 Annuitätendarlehen	Finanzierung Eigenheim: Einfamilienhaus Grundsuld 180.000		Mandant: 50 % Ehepartner: 50 %	1.8.07 31.7.17	180.000 EUR 155.818 EUR (mtl.) 975 EUR	1,50 % 5,00 % 31.7.17

Implementierung
einer Terminüber-
wachung

Insbesondere die auslaufenden Zinsfestschreibungen führen zu Beratungsansätzen wie der Sicherung des Zinsniveaus durch Forward-Darlehen.

Sollte dies aktuell nicht gewünscht sein, kann eine Terminüberwachung in der Kanzlei implementiert werden, um eine aktive Ansprache der Mandanten – z.B. jeweils 6 Monate vor Auslaufen der Zinsfestschreibung – sicherzustellen.

Professionelle Software-Angebote bieten hier zum Teil integrierte Überwachungsfunktionen. Bei der Nutzung von Excel-Lösungen kann alternativ z.B. mit Outlook-Aufgaben gearbeitet werden.

2.3 Lücken bei Tilgungen über Kapital-Lebensversicherung erkennen

Ein aktuelles Thema ist die Analyse von endfälligen Darlehen mit dem Tilgungsträger Kapital-Lebensversicherung. Diese Finanzierungsform hat sich im Laufe der Jahre als problematisch herausgestellt, weil sich die Renditeerwartungen an die Kapital-Lebensversicherungen nicht realisiert haben und Tilgungslücken bei der Fälligkeit von Darlehen und Kapital-Lebensversicherung zu erwarten sind. Diese Lücken sind – je nach Höhe der Finanzierung – sehr schnell im höheren fünfstelligen Bereich vorhanden und müssen dann nachfinanziert werden. Sollte die Laufzeit der Finanzierung auf den geplanten Renteneintritt ausgerichtet worden sein, ist eine Nachfinanzierung nicht nur sehr unangenehm, sondern manchmal auch gar nicht ohne Weiteres möglich.

Die Aktualität des Themas rührt aus der Tatsache, dass insbesondere im Jahr 2004 im Vorgriff auf das Alterseinkünftegesetz viele Finanzierungen noch auf diese Weise konstruiert wurden, denn ab dem 1.1.05 wurde die Steuerfreiheit der Erträge aus der Kapital-Lebensversicherung durch eine 50 %-Besteuerung ersetzt. Diese Kapital-Lebensversicherungen überschreiten im Jahr 2016 die maßgebliche Grenze von 12 Jahren Laufzeit, sodass – zumindest aus der steuerlichen Sicht – eine vorzeitige Auflösung steuerunschädlich vorgenommen werden könnte. Mit dem Ablösungsbetrag könnte dann eine Sonder-Tilgung vorgenommen werden und die Restsumme annuitätisch finanziert werden. Voraussetzung für diese Beratungs-Überlegung ist natürlich die Kenntnis über die Zeitpunkte und Höhen der potenziellen Tilgungslücken.

Auch diese lassen sich erst durch eine Gesamt-Darstellung aller Finanzierungen ermitteln.

3. Verbesserung der Abzugsfähigkeit von Zinsen

Im folgenden Beispiel wird durch die Analyse transparent aufgezeigt, dass durch eine andere Tilgungsverteilung verschenkte Potenziale in der Abzugsfähigkeit der Zinsen gehoben werden können.

■ Ausgangssituation

Steuerwirkung der Zinsen in EUR	2015	2019	2024	2029	2034
Summe steuerwirksame Zinsen	9.037	5.315	2.337	1.096	0
steuerwirksam in %	54,00 %	49,35 %	34,71 %	26,10 %	0,00 %
Summe private Zinsen (ohne Steuerwirkung)	7.699	5.455	4.396	3.104	1.525
privat in %	46,00 %	50,65 %	65,29 %	73,90 %	100,00 %
Summe Zinsen gesamt	16.736	10.770	6.733	4.200	1.525
Summe steuerwirksame Zinsen	9.037	5.315	2.337	1.096	0
Grenzsteuersatz inkl. SolZ und KiSt	44,31 %	44,31 %	44,31 %	44,31 %	44,31 %
Steuerersparnis durch die Zinsen	4.004	2.355	1.036	486	0

Lücken im fünfstelligen Bereich sind keine Seltenheit

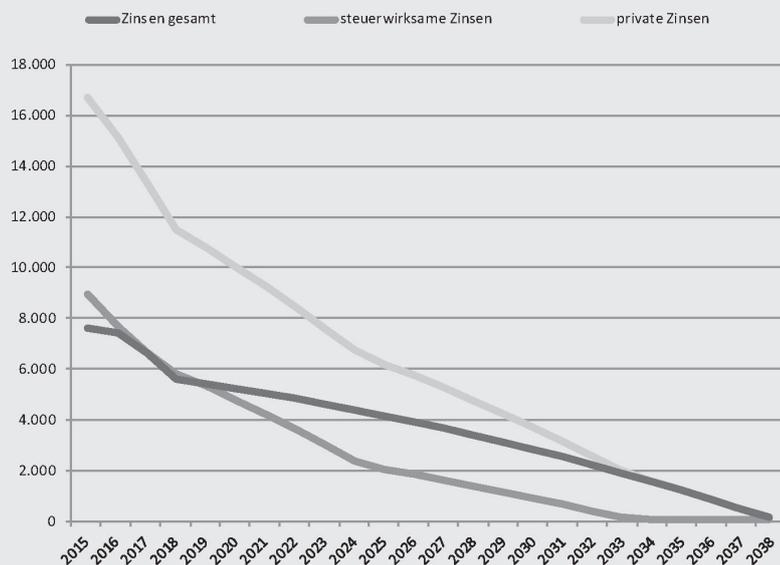
2016 bietet mit Auslauf der 12-Jahresgrenze Beratungsanlass

Transparente
Übersicht ist für die
Beratung
unumgänglich

Darlehen mit
„privaten Zinsen“
sollten schneller
getilgt werden

Darstellung des
möglichen
monetären Nutzens

Darstellung zur Verteilung der Steuerwirkung der Zinsen



Grafik: IWW Institut 2015

Bei steuerwirksamen Darlehen ergibt sich in der Nach-Steuer-Betrachtung eine Reduzierung der Zinskosten. Deshalb sollten aus steuerlichen Gründen die Darlehen mit „privaten Zinsen“ zuerst bzw. schneller getilgt werden, um den Steuervorteil der Abzugsfähigkeit von Zinsen so gut wie möglich auszunutzen.

Die Grafik zeigt, dass die privaten Darlehen langsamer getilgt werden, als die steuerwirksamen Darlehen. Deshalb empfehlen wir, bei der nächsten Eingriffsmöglichkeit (auslaufen der jeweiligen Zinsfestschreibung) durch eine Neuorganisation der Tilgungsverteilung das vorhandene Potenzial zu heben.

Idealerweise kann der Steuerberater bereits im Vorfeld darstellen, welchen konkreten monetären Nutzen eine mögliche Umschichtung bringen würde. Zum einen wird der Mehrwert der Grundanalyse damit bereits dokumentiert. Zum anderen kann der Mandant entscheiden, ob sich der Arbeitsaufwand zur Realisierung des Nutzens aus seiner subjektiven Sicht lohnt.

3.1 Darstellung der Ergebnisse durch Optimierung

In der dargestellten Berechnung wurde zum nächstmöglichen Eingriffszeitpunkt (hier: Ende der Zinsfestschreibung im August 2017) durchgespielt:

- Reduzierung der Annuität eines betrieblichen Darlehens um 400 EUR pro Monat. Durch die Streckung der Tilgung verlängert sich die Restlaufzeit von 9 Jahren auf 20 Jahre.
- Nutzung genau dieser Liquidität zur schnelleren Tilgung des Eigenheimdarlehens. Die ursprüngliche Laufzeit von 24 Jahren verkürzt sich dadurch auf 15 Jahre.

Das wirtschaftliche Ergebnis lässt sich dann beispielhaft wie folgt darstellen:

3.2 Darstellung der Steuerwirkung

■ Darstellung zur Verbesserung der kumulierten Steuerwirkung der Zinsen

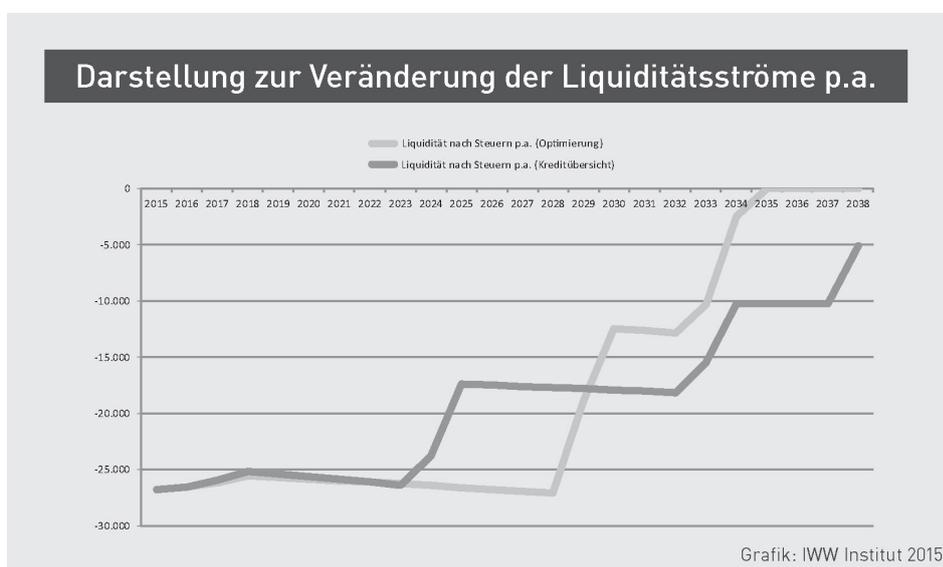
Kreditübersicht	2018	2022	2026	2030	2034
Summe steuerwirksame Zinsen kumuliert	29.258	47.135	56.238	61.084	62.072
Grenzsteuersatz inkl. SolZ und KiSt	44,31%	44,31%	44,31%	44,31%	44,31%
Steuerersparnis durch die Zinsen kumuliert	12.964	20.886	24.919	27.066	27.504
Optimierung	2018	2022	2026	2030	2034
Summe steuerwirksame Zinsen kumuliert	29.713	51.404	67.653	77.470	79.969
Grenzsteuersatz inkl. SolZ und KiSt	44,31%	44,31%	44,31%	44,31%	44,31%
Steuerersparnis durch die Zinsen kumuliert	13.166	22.777	29.977	34.327	35.434
Vergleich der Steuerersparnis	2018	2022	2026	2030	2034
Optimierung	13.166	22.777	29.977	34.327	35.434
Kreditübersicht	12.964	20.886	24.919	27.066	27.504
Vorteil (+) / Nachteil (-)	202	1.892	5.058	7.261	7.930

Die Steuerwirkung der Zinszahlungen verbessert sich um fast 8.000 EUR.

3.3 Darstellung der Liquiditätswirkung

Neben der Steuerwirkung muss auch eine differenzierte Analyse der Liquiditätsströme gemacht werden.

Analyse der Liquiditätsströme

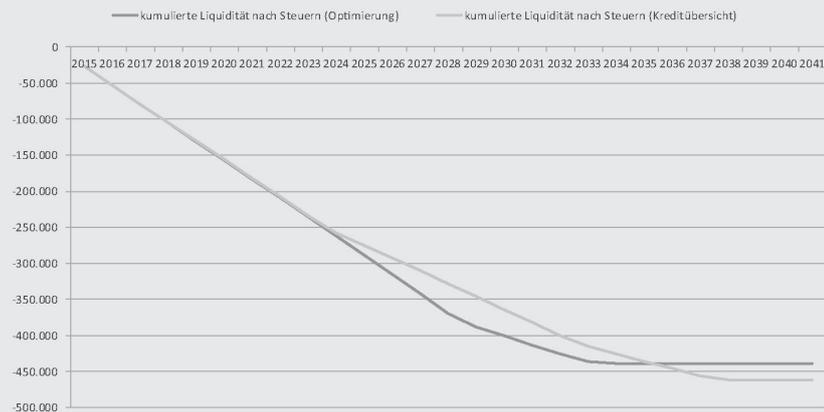


Der geplante „Austausch“ der Annuitäten im Jahr 2017 führt nur bis zum Jahr 2023 zu einer gleichbleibenden Liquiditätsbelastung. Während in der ursprünglichen Situation (Kreditübersicht) das betriebliche Darlehen in 2024 bereits komplett getilgt wäre, müssen in der optimierten Situation jetzt beide Darlehen weiter bezahlt werden. In den Jahren 2024 bis 2028 würde also durch die Optimierung die Liquiditätsbelastung nach Steuern um ca. 9.000 EUR p.a. ansteigen. Dieser Effekt muss natürlich auch mit dem Mandanten kommuniziert werden. Ab 2030 kommt es dann zu einer Liquiditätsentlastung.

Mögliche Folgen müssen mit dem Mandanten kommuniziert werden

Wichtiger Vorteil: Das Ursprungsproblem der Darlehenslaufzeit des Eigenheims von 4 Jahren in die geplante Rentenphase hinein, wurde dadurch ebenso gelöst.

Darstellung zur kumulierten Liquidität nach Steuern



Grafik: IWW Institut 2015

In der kumulierten Darstellung sieht man, dass durch den Optimierungsvorschlag bis zum Jahr 2029 ca. 42.000 EUR mehr an Liquidität bereitgestellt werden muss. Das sind im Durchschnitt immerhin ca. 2.800 EUR pro Jahr. Eine Besprechung, ob dies für den Mandanten möglich ist, gehört also dazu. **Dafür erhält der Mandant dann einen Gesamtnutzen von ca. 23.000 EUR!** In der Summe aller Annuitäten minus Steuereffekte muss er zur Tilgung aller Darlehen nur noch insgesamt 438.000 EUR aufwenden und nicht wie ursprünglich 461.000 EUR.

Ermittlung des Gesamtnutzens

Erkenntnis: Durch die andere Vorgehensweise bei der Zuordnung der Tilgungen, ergibt sich in diesem Fall ein Gesamtnutzen, der ungefähr dreimal so hoch ist, wie die eigentliche Zinswirkung! Die Betrachtung der Gesamtwirkung über den Steuereffekt hinaus muss man sich deshalb immer anschauen. Es kann auch Konstellationen geben, bei denen der Steuereffekt gemindert wird und man deshalb besser alles beim Alten lässt.

Nutzung von Alternativzinssätzen

Hinweis | Beim Vergleich unterschiedlicher Zahlungsströme sollten zur besseren Vergleichbarkeit auch immer Alternativzinssätze genutzt werden. Im oben berechneten Beispiel wurde ein Alternativzinssatz von 0 % zugrunde gelegt. Wenn man die Berechnung mit einem Alternativzinssatz von 1,5 % unterlegt, verändern sich die Vorteile der Umstrukturierung. Während sich die Steuerwirkung nicht verändert, schmilzt der Gesamt-Vorteil der Umstrukturierung von 23.000 EUR auf 18.000 EUR, weil der Mandant durch die Umstrukturierung auf der Liquiditätsebene in Vorleistung gehen muss.

ZUM AUTOR | Der Autor ist Geschäftsführer der Instrumenta GmbH – Beratungswerkzeuge für Steuerberater, www.instrumenta.de und seit vielen Jahren als Referent und Autor zum Thema Private Finanzplanung tätig. Im Rahmen seiner Tätigkeit als Steuerberater setzt er das Beratungsfeld private Finanzplanung auch selber in der Praxis um.