



# **Anleitung Kredit-Inspektion**

Der Mandant hat Ihrer Kanzlei den Auftrag zur „Kredit-Inspektion“ gegeben.

In dieser Anleitung erfahren Sie, wie Sie Schritt für Schritt zum fertigen Darlehensbericht kommen.

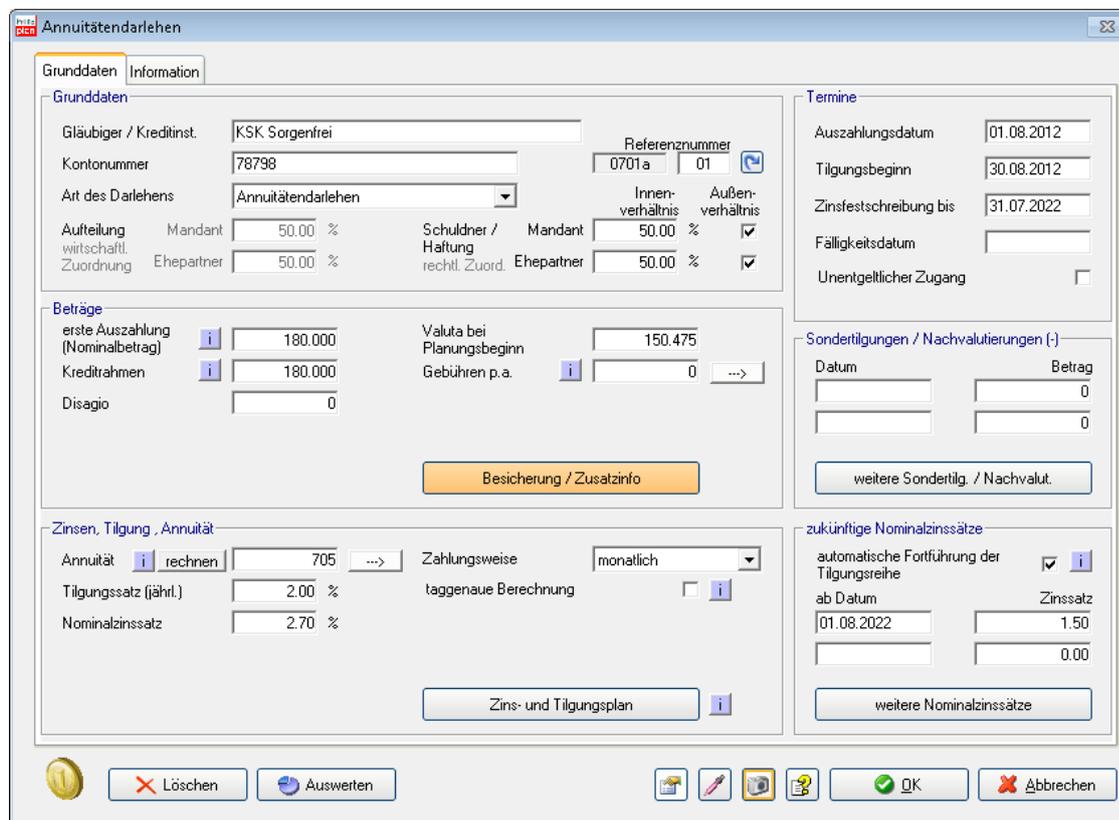
## A Die Mandanten-Stammdaten

- Sie öffnen PriMa plan, gehen auf „Neu“ und geben in den Mandantenstammdaten die Planungsdaten, den Mandant, den Ehepartner und die Kinder ein.
- Auf der Karte „Zeiträume“ tragen Sie die Jahre des Erwerbslebens und der Rentenphase ein. Wenn Ihnen kein Renteneintrittsdatum bekannt ist, dann nehmen Sie das 67. Lebensjahr des Mandanten.

## B Die Darlehens erfassung

Die Erfassung der Darlehen erfolgt beim jeweiligen Vermögenswert. Damit Sie das Darlehen an der richtigen Stelle erfassen, müssen Sie den Kreditzweck kennen. Private Darlehen, zum Beispiel zum Zwecke der Refinanzierung von Kapitalvermögen, geben Sie unter **Private Daten ein**.

Betriebliche Darlehen im jeweiligen Betrieb; dafür müssen die Rahmendaten des Betriebs eingegeben sein.



The screenshot shows the 'Annuitätendarlehen' (Annuity Loan) entry form. It is divided into several sections:

- Grunddaten:** Includes fields for 'Gläubiger / Kreditinst.' (KSK Sorgenfrei), 'Kontonummer' (78798), 'Art des Darlehens' (Annuitätendarlehen), and 'Referenznummer' (0701a 01). It also shows a table for 'Aufteilung' (50% Mandant, 50% Ehepartner) and 'Schuldner / Haftung' (50% Mandant, 50% Ehepartner).
- Termine:** Includes 'Auszahlungsdatum' (01.08.2012), 'Tilgungsbeginn' (30.08.2012), 'Zinsfestschreibung bis' (31.07.2022), and 'Fälligkeitsdatum'.
- Beträge:** Includes 'erste Auszahlung (Nominalbetrag)' (180.000), 'Kreditrahmen' (180.000), 'Disagio' (0), 'Valuta bei Planungsbeginn' (150.475), and 'Gebühren p. a.' (0).
- Zinsen, Tilgung, Annuität:** Includes 'Annuität' (705), 'Tilgungssatz (jährl.)' (2.00%), 'Nominalzinssatz' (2.70%), and 'Zahlungsweise' (monatlich).
- zukünftige Nominalzinssätze:** Includes 'automatische Fortführung der Tilgungsreihe' (checked) and 'ab Datum' (01.08.2022) with 'Zinssatz' (1.50%).

Buttons at the bottom include 'Löschen', 'Auswerten', 'OK', and 'Abbrechen'.

Grafik 1.: Darlehens erfassungsmaske

**Grunddaten:**

Hier geben Sie den Gläubiger, die Kontonummer, die Art des Darlehens, die Aufteilung des Darlehens sowie die Schuldnererschaft ein.

**„Art des Darlehens“ :**

Im Feld „Art des Darlehens“ treffen Sie über ein Pull-down-Menü eine Auswahl zwischen:

- „Bauspardarlehen“ (Berechnung wie Annuitätendarlehen),
- „Annuitätendarlehen“,
- „Tilgungsdarlehen“ sowie
- „endfälliges Darlehen“ und „endfälliges Darlehen LV“

Die Auswahl der Darlehensart beeinflusst die automatische Darlehensberechnung.

Aufteilung wirtschaftl. Zuordnung	Mandant	<input type="text" value="50.00"/>	%
	Ehepartner	<input type="text" value="50.00"/>	%

**Aufteilung (wirtschaftliche Zuordnung):**

Die wirtschaftliche Zuordnung des Darlehens bestimmt die rechnerische Aufteilung der Darlehensschuld und der Annuität auf Mandant und Ehepartner. Wenn das Darlehen innerhalb eines übergeordneten Objektes erfasst ist, werden hier automatisch – und nicht änderbar – die Zuordnungsprozentsätze des Objektes übernommen.

		Innenverhältnis	Außenverhältnis
Schuldner / Haftung	Mandant	<input type="text" value="50.00"/>	% <input checked="" type="checkbox"/>
	rechtl. Zuord. Ehepartner	<input type="text" value="50.00"/>	% <input checked="" type="checkbox"/>

**Schuldner (rechtliche Zuordnung):**

In der Regel sind hier die gleichen Prozentsätze einzugeben wie bei der wirtschaftlichen Zuordnung. Die rechtliche Zuordnung wird bei objektgebundenen Darlehen als Erfassungshilfe automatisch vorausgefüllt. Die Prozentsätze können aber auf Wunsch überschrieben werden.

**Beträge:**

Beträge	
erste Auszahlung (Nominalbetrag)	<input type="text" value="180.000"/>
Kreditrahmen	<input type="text" value="180.000"/>
Disagio	<input type="text" value="0"/>
Valuta bei Planungsbeginn	<input type="text" value="150.475"/>
Gebühren p.a.	<input type="text" value="0"/> <input type="button" value="...&gt;"/>

Hier wird der Nominalbetrag des Darlehens (laut Vertrag), gegebenenfalls das Disagio, die Valuta (= die Höhe des Darlehens) bei Planungsbeginn und die monatliche Annuität (=Rückzahlungsrate, Tilgung und Zinsen) abgefragt.

**Button :**

Wenn ihnen die Höhe der Annuität nicht bekannt ist, dann können Sie sie bei der Neuanlage eines Darlehens mit Hilfe des Buttons „rechnen“ berechnen lassen. Dafür müssen Sie den Nominalbetrag, den Zinssatz und den Tilgungssatz eingeben.

**Button „Zins- und Tilgungsplan“:**

Für den Fall, dass der banktechnische Zins- und Tilgungsverlauf sich nicht darstellen lässt, erfassen Sie über den Button “Zins- und Tilgungsplan” manuell die konkreten Zins- und Tilgungsbeträge der einzelnen Jahre. Durch Eingabe einer negativen Zahl in der Spalte Tilgung können Sie Nachvalutierungen des Darlehens eingeben. Die Eingaben im Zins- und Tilgungsplan haben immer Vorrang vor jeder automatischen Berechnung.

**Zins- und Tilgungssatz:**

Tilgungssatz (jähr.)	<input type="text" value="2.00"/> %
Nominalzinssatz	<input type="text" value="2.70"/> %

Hier geben Sie den Nominalzinssatz sowie den anfänglichen Tilgungssatz des Darlehens ein.

**Bei Annuitätendarlehen** hat der Tilgungssatz nur informatischen Wert. Die Berechnung des Darlehens erfolgt über die Formel:

**Monatliche Annuität minus errechneter Zinsbelastung gleich Tilgung.**

Sollte aufgrund unlogischer Eingaben die Zinsbelastung höher sein als die monatliche Annuität, bewirkt dies eine negative Tilgung und damit einen Aufbau der Darlehensschuld.

**Termine**

Auszahlungsdatum	<input type="text" value="01.08.2012"/>
Tilgungsbeginn	<input type="text" value="30.08.2012"/>
Zinsfestschreibung bis	<input type="text" value="31.07.2022"/>
Fälligkeitsdatum	<input type="text"/>

**Termine:**

Hier werden die charakteristischen Termine für das Darlehen abgefragt.

**Feld**  Unentgeltlicher Zugang :

Wenn Ihr Mandant das Darlehen z.B. im Rahmen einer Erbschaft „geerbt“ hat, dann kreuzen Sie das entsprechende Auswahlfeld an. Bitte beachten Sie, dass in diesem Fall im Feld „Auszahlungsdatum“ das Datum der Erbschaft und nicht das Datum der ursprünglichen Darlehensauszahlung einzupflegen ist. Durch die Auswahl „unentgeltlicher Zugang“ fließt das Darlehen im Zeitpunkt des Auszahlungsdatums (Erbschaftsdatum) vermögensmäßig zu, ein Liquiditätszufluss – wie er bei einer Darlehensauszahlung erfolgen würde – erfolgt aber nicht.

**Sondertilgungen / Nachvalutierungen (-)**

Datum	Betrag
<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>
<input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>

**Sondertilgungen/Nachvalutierungen:**

Hier geben Sie durch Eingabe positiver Beträge Sondertilgungen und durch Eingabe negativer Beträge Nachvalutierungen des Darlehens für bis zu drei verschiedene Zeitpunkte ein. Eine vollständige Tilgung eines Darlehens sollte immer über das Feld „Fälligkeitsdatum“ ausgelöst werden. Sondertilgungen sind immer nur Teiltilgungen des Darlehens.

zukünftige Nominalzinssätze

automatische Fortführung der Tilgungsreihe	<input checked="" type="checkbox"/> 
ab Datum	Zinssatz
<input type="text" value="01.08.2022"/>	<input type="text" value="1.50"/>
<input type="text"/>	<input type="text" value="0.00"/>

**zukünftige Nominalzinssätze:**

Die Berechnung der Annuität nach dem Ende des Zinsfestschreibungszeitraums erfolgt anhand des von Ihnen eingegebenen Anschlusszinssatzes und der Option „automatische Fortführung der Tilgungsreihe“.

**Option**  automatische Fortführung der Tilgungsreihe :

Durch die bei Neuanlage standardmäßig aktivierte Option „automatische Fortführung der Tilgungsreihe“ wird die neue Annuität nach Ende des Zinsfestschreibungszeitraums als Fortschreibung der ursprünglichen Tilgungsreihe berechnet.

Wenn Sie diese Option deaktivieren und nach dem Ende des Zinsfestschreibungszeitraums keine veränderte Annuität eingeben, rechnet das Programm automatisch mit der alten Annuität weiter. Das führt bei Erhöhung des Zinssatzes zu einer Verlängerung der Darlehenslaufzeit.

Durch die Option „Fortführung der Tilgungsreihe“ bleibt die Laufzeit des Darlehens konstant, so wie sie bei Abschluss des Darlehens vereinbart wurde.

**Besicherung:**

Hier verknüpfen Sie ein Darlehen informatorisch mit einer der Tilgung dienenden Kapitallebensversicherung oder Sie liefern Zusatzinformationen.

Versicherung	Obj...	Todesfall	Vers.-Nr.	Gesellschaft
--------------	--------	-----------	-----------	--------------

Grundschild 180.000

### **Button „Besicherungsverknüpfung“:**

Über den Aufruf des Buttons „Besicherungsverknüpfung“ erscheinen in einer Auswahlmaske alle Kapitallebensversicherungen, die in diesem Erfassungsbereich des Programms eingegeben sind. Wenn Sie eine Kapitallebensversicherung markieren, wird auf jedem Ausdruck/Bildschirmanzeige dieses Darlehens darauf verwiesen, dass das Darlehen mit der entsprechenden Kapitallebensversicherung verknüpft ist. Dies geschieht automatisch auch in der betreffenden Kapitallebensversicherung, in der auf dieses Darlehen verwiesen wird.

In der Auswertung „Aufstellung der Darlehen“ werden die Verknüpfungen sichtbar.

### **C Die Einzelauswertung des Darlehens**

Indem Sie sich das Darlehen gleich nach der Eingabe anzeigen lassen, kontrollieren Sie Ihre Eingaben und prüfen sie auf Schlüssigkeit.

Der Aufruf der Einzelauswertung erfolgt direkt aus der Erfassungsmaske heraus.



Hier lassen Sie sich die Auswertung der Darlehensberechnung direkt am Bildschirm anzeigen. Bei Neuanlage eines Darlehens wird die

Anzeigemöglichkeit aktiv, sobald Sie die Berechnung des Darlehens durch "OK" auslösen und Sie das Darlehen dann nochmals aufrufen. Bei bereits angelegten Darlehen werden Datenveränderungen beim Aufruf "Anzeigen" direkt umgesetzt.



Über die Schaltfläche lassen Sie sich das Darlehen anzeigen, über das



Symbol lassen Sie sich die Auswertung gleich ausdrucken.

The screenshot shows the 'Tree-Ansteuerung' window with two main panes: 'möglicher Auswertungsumfang' (possible evaluation scope) and 'ausgewählte Auswertungen' (selected evaluations). The left pane shows a tree structure under 'mögliche Auswertungen' with 'Annuitätendarlehen - KSK Sorgenfrei - 78798' selected. The right pane shows 'gewünschte Auswertungen' with 'Liniengrafiken' checked. Below the panes is the 'Auswertungsschema' section, which includes a dropdown for 'Standardaufbau', a list of years (1, 2, 3, 4, 5, 10, 15, 20, 30, 40), and a grid of years from 2020 to 2059. The 'insgesamt gewählt' (total selected) value is 10 Jahre. A 'Rentenbeginn >' label is visible at the start of the year grid. On the right side of the interface, there are icons for 'Anzeigen' (monitor), 'Ausdrucken' (printer), 'Schneiden' (scissors), and 'Kopieren' (copy), along with an 'Abbrechen' (cancel) button.

**Darlehensberechnung** - Einfamilienhaus, 45678 Sorgenfrei

Gläubiger:	<b>KSK Sorgenfrei</b>				Kontonummer:	<b>78798</b>		
Darlehensart:	<b>Annuitätendarlehen</b>				Referenzkennung:	<b>0701a01</b>		
wirtschaftl. Zuord.:	Mandant	<b>50.00 %</b>	rechtliche Zuord.:	Mandant	<b>50.00 %</b>	rechtliche Zuord.:	Mandant	<b>100.00 %</b>
	Ehepartner	<b>50.00 %</b>	Innenverhältnis	Ehepartner	<b>50.00 %</b>	Außenverhältnis	Ehepartner	<b>100.00 %</b>
Auszahlungsdatum:	<b>01.08.2012</b>		Tilgungsbeginn:	<b>30.08.2012</b>		Festzins bis:	<b>31.07.2022</b>	
Endfälligkeit:			jährl. Tilgungssatz:	<b>2.00 %</b>		Nominalzinssatz:	<b>2.70 %</b>	
unentgeltlicher Zugang:	<b>Nein</b>		Sondertilgungen (+) / Nachvalutierungen (-)			autom. Fortführung Tilgungsreihe:	<b>Ja</b>	
Restschuld b. Planungsbeg.:	<b>150.475</b>		Datum	Betrag		zukünftige Nominalzinssätze ab Datum	Zinssatz	
Nominalbetrag:	<b>180.000</b>						<b>1.50 %</b>	
Kreditrahmen:	<b>180.000</b>							
Disagio:	<b>0</b>							
Gebühren p. a.	<b>0</b>							
Zins- und Tilgungsplan:	<b>Nein</b>							
monatliche Annuität:	<b>705</b>							

Besicherungsverknüpfung: **keine Besicherung**

Besicherung/Zusatzinfo:  
Grundsschuld 180.000

**Grafik 2.: Deckblatt der Einzelauswertung des Darlehens**

Das „Deckblatt“ weist Ihnen alle relevanten Eckdaten des Darlehens aus.

**Darlehensberechnung** - Einfamilienhaus, 45678 Sorgenfrei

Gläubiger:	<b>KSK Sorgenfrei</b>				Kontonummer:	<b>78798</b>	
Darlehensart:	<b>Annuitätendarlehen</b>						

**Restschuldentwicklung**

EUR	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034	2039	2049	2059
Restschuld per 01.01.	150.475	146.023	141.449	136.754	131.977	106.989	80.057	51.028	0	0
Valutierung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disagio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgung	-4.452	-4.574	-4.695	-4.777	-4.849	-5.226	-5.633	-6.072	0	0
Sondertilgung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Restschuld per 31.12.	146.023	141.449	136.754	131.977	127.128	101.763	74.424	44.956	0	0
davon Mandant %	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
davon Mandant	73.012	70.724	68.377	65.988	63.564	50.882	37.212	22.478	0	0
davon Ehepartner %	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
davon Ehepartner	73.011	70.725	68.377	65.989	63.564	50.881	37.212	22.478	0	0

**Liquides Ergebnis**

EUR	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034	2039	2049	2059
Auszahlungen/Nachvalutier.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgungen	-4.452	-4.574	-4.695	-4.777	-4.849	-5.226	-5.633	-6.072	0	0
Sondertilgungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinsen	-4.008	-3.886	-3.072	-2.019	-1.946	-1.569	-1.162	-724	0	0
Gebühren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
liquides Ergebnis	-8.460	-8.460	-7.767	-6.796	-6.795	-6.795	-6.795	-6.796	0	0
Annuität	8.460	8.460	7.767	6.796	6.795	6.795	6.795	6.796	0	0
kumulierte Zinsen/Gebühren	4.008	7.894	10.966	12.985	14.931	23.542	30.179	34.688	0	0

**Grafik 3.: Einzelauswertung Darlehen Restschuldentwicklung, liquides Ergebnis**

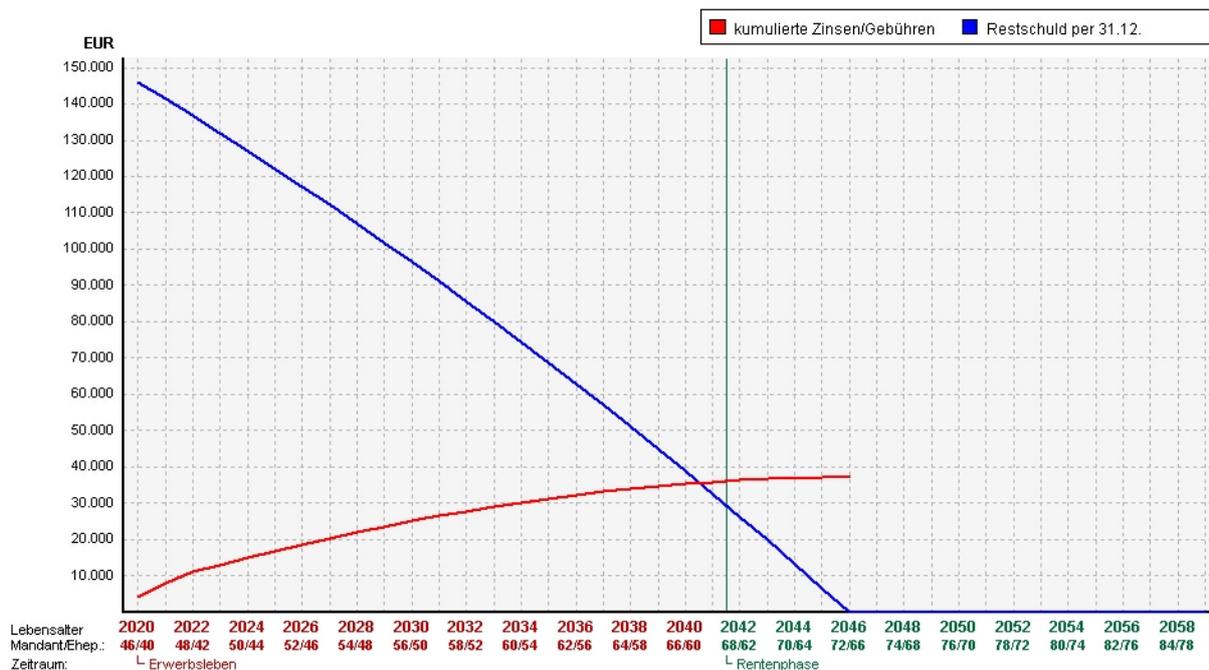
Auf der zweiten Seite werden die Restschuldentwicklung und das liquide Ergebnis ausgewiesen.

In der oberen Hälfte der Auswertung sehen Sie die Entwicklung der Restschuld unter Berücksichtigung der Tilgung des laufenden Jahres sowie die Aufteilung auf Mandant und Ehepartner.

In der Tabelle „liquides Ergebnis“ sehen Sie die Höhe der Tilgung und der Zinsen. Unter dem Doppelstrich werden informativ ausgewiesen:

**Annuität:** Dies ist immer die Summe aus Zinsen und laufender Tilgung

**kumulierte Zinsen:** Diese Größe kann man auch beschreiben mit dem Begriff „Kosten des Darlehens“. Im Rahmen von Finanzierungsberatungen ist dies eine wichtige Vergleichsgröße.



Grafik 4.: Einzelauswertung Darlehen Grafik Restschuldentwicklung

In der grafischen Auswertung werden Ihnen angezeigt:

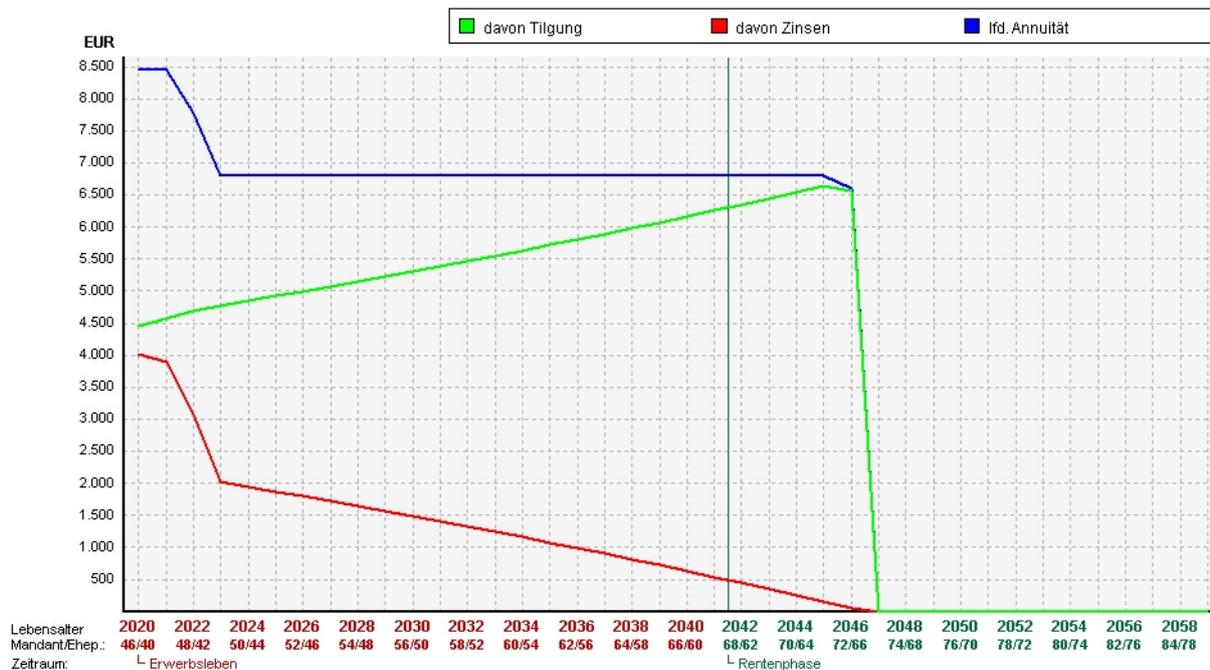
- Die „Restschuld per 31.12.“ in blau:  
Nach der Eingabe prüfen Sie, ob die Restschuld sinkt wie gewünscht.  
Wenn das Darlehen im Rahmen der „Kredit-Inspektion“ analysiert werden soll, dann wäre zu prüfen, ob das Darlehen vor dem gewünschten

Renteneintritt zurückgezahlt ist. (Das ist bei dem obigen Darlehen nicht der Fall).

2) Die „kumulierten Zinsen“ in rot:

Nach der Eingabe prüfen Sie, ob die Linie jährlich steigt, denn das muss sie aufgrund der jährlich hinzukommenden Sollzinsen.

Die Linie „kumulierte Zinsen“ visualisiert eine wichtige Kenngröße für die Finanzierungsberatung, die „Kosten des Darlehens“. Wenn das Darlehen im Rahmen der „Kredit-Inspektion“ analysiert werden soll, dann zeigen Sie Ihren Mandanten anhand unterschiedlicher Berechnungen mit unterschiedlichen Tilgungssätzen, welche Einsparungen bei den Zinskosten möglich sind.



Grafik 5.: Einzelauswertung Darlehen Grafik Annuität

Hier sehen Sie den typischen Verlauf eines Annuitätendarlehens. Bei gleichbleibender Annuität erhöht sich der Tilgungsanteil in dem Maße, wie die Zinsbelastung sinkt.

Wenn das Darlehen auch eine steuerliche Wirkung entfaltet, z.B. betriebliches Darlehen, erhalten Sie zusätzlich eine Tabelle zum steuerlichen Ergebnis:

**Darlehensberechnung** - Eigentumswohnung (vermietet), 45678 Sorgenfrei

Gläubiger: **KSK Sorgenfrei**  
Darlehensart: **Annuitätendarlehen**

Kontonummer: **4000-01**  
Zinsen steuerlich abzugsfähig: **Ja**

**Steuerliches Ergebnis**

EUR	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034	2039	2049	2059
Disagio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
steuerlich abziehbare Zinsen	-3.087	-1.848	-1.401	-1.329	-1.255	-869	-453	-14	0	0
Gebühren p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwischensumme	-3.087	-1.848	-1.401	-1.329	-1.255	-869	-453	-14	0	0
Mind. Halb-/Teileinkünfteverf.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minderung wg. Abgeltungsbest.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
steuerliches Ergebnis	-3.087	-1.848	-1.401	-1.329	-1.255	-869	-453	-14	0	0
davon Mandant	-1.544	-924	-700	-664	-628	-434	-226	-7	0	0
davon Ehepartner	-1.543	-924	-701	-665	-627	-435	-227	-7	0	0

Grafik 6.: Beispielhaft: Einzelauswertung Darlehen steuerliches Ergebnis

Bei Fragen sprechen Sie das Instrumenta-Team einfach an unter 02204 9508 – 650, [info@instrumenta.de](mailto:info@instrumenta.de) oder über <http://www.instrumenta.de/kontakt.html>