

Baufinanzierung mit Lebensversicherung: Tilgungsaussetzung oder Tilgungsfalle

Baufinanzierung - Die sinkende Überschussbeteiligung der Lebensversicherung nagt an der Substanz vieler Baufinanzierungen, die gegen Tilgungsaussetzung abgeschlossen wurden. Zum Vertragsablauf werfen die Policen zum Teil erheblich weniger Geld ab als die Bank haben will. Das Problem ist: Viele Häuslebauer wissen nichts von ihrem Unglück, weil sie die Jahresmitteilungen ihres Versicherers nicht aufmerksam lesen. Und weil viele Kreditberater nicht reagieren. Der Versicherungsbote rechnet.



Sollten Verbraucher Lebensversicherungen zur Baufinanzierung nutzen?
AlexanderStein/Pixabay

„In den alten Zeiten, wo das Wünschen noch geholfen hat,...“, so beginnt das alte Märchen vom Froschkönig. In alten Zeiten, als Lebensversicherungen (LV) noch steuerfrei ausgezahlt wurden, konnte es sich lohnen, den Baukredit nicht laufend zu tilgen. Stattdessen sollte der Kredit nach etwa 30 Jahren auf einen Schlag glattgestellt werden. Mit einer LV-Police wurde hierfür angespart. Parallel zahlte der Bauherr Zinsen an die Bank; gleichbleibend hoch, denn es wurde ja jahrzehntelang kein Euro des Baukredits getilgt.

Steuerfreiheit hieß die Parole

Mit einer Lebensversicherung sparen statt den Hauskredit zu tilgen, konnte sich bis Ende 2004 lohnen. Bis dahin waren die Ablaufleistungen der Policen steuerfrei. Zudem konnten Häuslebauer die gleichbleibend hohen Hypothekenzinsen im Falle der Fremdnutzung zu Teilen dem Finanzamt aufhalsen. Jeder Einzelfall war ein steuerliches Rechenexempel, ob sich spätes tilgen lohnt oder nicht. Tatsächlich wurden die Lebensversicherungen zum Baukredit oft vor allem mit dem Argument des Steuersparens verkauft. Mit Folgen:

1.070 Euro bei der Bank

Hier eine Beispielrechnung: Ein Ehepaar hat Ende des Jahres 2000 ein Haus gebaut. Dafür brauchten die beiden Häuslebauer einen Bankkredit von 200.000 Euro; zu 5 Prozent

Zins. Damals war diese Kondition fast ein Schnäppchen, würden Powershopper sagen. Die Bank hätte für dieses Annuitäten-Darlehen jeden Monat 1.070 Euro für Zins und Tilgung verlangt. Nach 30 Jahren, also im Jahr 2030, wären die Eheleute schuldenfrei gewesen und die Bank bedient.

1083 Euro mit Versicherung

Stattdessen haben die Kunden dem Verkaufsdruck ihres Bankers nachgegeben und die Tilgung ausgesetzt. Und fortan für ihre 5 Prozent Zinsschuld jeden Monat 833 Euro an die Bank überwiesen. Zusätzlich kauften die Eheleute eine Lebensversicherung, die nach ebenfalls 30 Jahren die 200.000 Euro Kredit tilgen sollte: Monatsbeitrag 250 Euro. Gesamtkosten: 1.083 Euro.

Baufinanzierung: Aus 200.000 Hoffnung werden 60.000 Euro Schulden

Im Vergleich zum Bankdarlehen pur sehen die alternativen Monatsraten der Schuldner (1.070 oder 1083 Euro) fast wie ein Nullsummen-Spiel aus. Wenn die Lebensversicherung Wasser gehalten hätte und ihre Überschüsse stabil bei den damals deklarierten und in der Baufinanzierung kalkulierten sechs Prozent geblieben wären. Das sind sie aber nicht. Wenn die Police (typische Abschluss- und laufende Kosten berücksichtigt) statt sechs nur noch vier Prozent Überschussbeteiligung abbekommt, sinkt die Ablaufleistung nach 30 Jahren auf 140.000 Euro. Dann haben die Bauherren des Jahres 2000 im Jahr 2030 weiterhin 60.000 Euro Schulden.

Nach zehn Jahren hätten Häuslebauer oder Bankbetreuer handeln können. Im Jahr 2010, nehmen wir an, hat der Kunde sein Darlehen bei der Bank verlängert, zu nur noch drei statt fünf Prozent Zins. Dies kostete ihn dann nur noch 500 Euro im Monat. Zusammen mit der Rate für die Tilgungspolice (250 Euro) hätte sich die Gesamtlast auf dem Bankkonto von vormals 1.083 auf 750 Euro reduziert: 333 Euro gespart. Monat für Monat. Hätte er diese 333 Euro verkonsumiert, ist das Ergebnis bekannt: Es bliebe bei 60.000 Euro Schulden im Jahr 2030.

Da dies nur ein Modell ist und wir zu realen Fällen nicht wissen, wer was getan hätte, hat der Versicherungsbote Siegfried Perini befragt. Der Bankkaufmann und langjährige Baufinanzierungs-Spezialist aus Neuhaus im Raum Fulda sagt: „Die Kunden werden sich wundern, wenn die Modellrechnungen mit den versprochenen Renditen der Lebensversicherungen nicht aufgehen. Meine Erfahrung ist, dass die Kunden dem Berater vertrauten, der die tilgungsfreie Finanzierung damals gemacht hat und damals blind für Hinweise auf die Risiken solcher Konstrukte waren und auch heute noch blind sind.“

Prolongation: Gesparte Zinsen zum tilgen nutzen

Wir sind noch immer im Jahre 2010. Besser wäre es, wenn die Ersparnis des Kunden in seine Tilgungsversicherung geflossen wäre - oder direkt an die Bank, wenn Teiltilgung eingebaut worden wäre. Selbst wenn die Police von 2010 bis zum 2030 nur noch 4 Prozent Überschussbeteiligung bekommen hätte, stünde zum Ablauf der Zielbetrag von 200.000 Euro für die Bank bereit. Der Versicherungsnehmer hätte nur seine Police ab 2010 mit rund 420 Euro im Monat bedienen müssen.

Das sind im Vergleich zu den ersten zehn Versicherungsjahren nur 170 Euro Mehrbeitrag. Bei der Prolongation des Kredits im Jahr 2010 hat (oder hätte) der Häuslebesitzer aber bereits gut 330 Euro gespart, also noch rund 160 Euro monatlich in Reserve. Dieses Geld zusätzlich eingesetzt, wäre die Schuld gegenüber der Bank noch schneller zu tilgen gewesen. Baukredite, die wegen sinkender Überschüsse der Versicherer Not leiden, sind je nach Restlaufzeit der Verträge durchaus heilbar. Wenn der Schuldner oder sein Finanzberater (im Beispiel oben nach zehn Jahren Kreditzeit) das Richtige getan hätten.

Baufinanzierung - Versicherungsdarlehen

Die Finanzierung über ein Lebensversicherungsdarlehen ist nichts anderes als eine spezielle Variante des Bankdarlehens. In der monatlichen Rate ist allerdings kein Tilgungsanteil eingerechnet, sondern nur der Darlehenszins. Die eigentliche Tilgung erfolgt, indem Sie parallel zur Zinszahlung zusätzliche Beträge in eine kapitalbildende Lebensversicherung einzahlen.



Foto: Kittiphan / Fotolia

Nach Ablauf der Versicherung erhalten Sie Ihre eingezahlten Beiträge mitsamt den garantierten Zinsen und den möglichen Überschussanteilen. Mit dieser Summe (die so genannte Ablaufleistung) lösen Sie auf einen Schlag nach 15, 20 oder 30 Jahren das komplette Darlehen ab. Hierbei müssen Sie allerdings berücksichtigen, dass **seit dem 01.01.2005 das Steuerprivileg von Versicherungsverträgen teilweise weggefallen ist**, d.h. seit diesem Zeitpunkt ist die Hälfte der Erträge bei Vertragsablauf zu versteuern.

Zudem hat die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt, dass in Zeiten niedriger Marktzinsen so mancher Lebensversicherer massive **Renditeprobleme** bekommen kann. Sie sollten daher keinesfalls davon ausgehen, dass Sie mit der Lebensversicherung eine höhere Rendite erzielen als Sie an Zinsen für Ihr Darlehen bezahlen. Damit ist es für Eigennutzer sinnvoller, das Bankdarlehen gleich direkt und ohne den Umweg über die Versicherung zu tilgen.

Weil das Darlehen nicht direkt getilgt wird, lauert hier ein besonderes Zusatzrisiko: Wenn nach Auslaufen der Zinsbindung die Zinsen gestiegen sind, schlägt die Erhöhung mit voller Wucht auf Ihre gesamten Schulden durch, weil Sie vom ursprünglichen Kreditbetrag noch keinen Cent getilgt haben.

Vorteile des Versicherungsdarlehens:

- keine

Nachteile des Versicherungsdarlehens:

- Restschulden bei nachlassender Rendite des Versicherungssparplans
- Zinserhöhungen wirken sich auf die volle ursprüngliche Darlehenssumme aus

Vorsicht, Lebensversicherung!

Der Abschluss einer Kapitallebensversicherung kommt künftige Eigenheimfinanzierer teuer zu stehen.

Wer schon früh eine Kapitallebensversicherung abschließt, spart später enorme Zinsen bei seiner Hausfinanzierung. Das versprechen vollmundig die Barmenia und die Zurich Versicherung. Das Modell funktioniert so: Der Kunde, der in ein paar Jahren bauen will, schließt heute eine Kapitallebensversicherung ab und zahlt regelmäßige Beiträge. Der Vertrag läuft mindestens bis zum 60. Lebensjahr, damit er am Ende der Laufzeit nur die Hälfte der Erträge versteuern muss.

Für die Finanzierung seines Eigenheims nimmt der Bauherr vom Versicherer ein tilgungsfreies Darlehen auf. Dafür zahlt er zunächst nur die Zinsen. Getilgt wird der Kredit später auf einen Schlag mit der Auszahlung aus der Versicherung.

Die angebliche Zinsersparnis ist ein plumper Trick. Sie entsteht nur im Vergleich zu einem Bauherrn, der vor dem Bau gar nichts spart. Tatsächlich setzt der Kunde mit dieser Finanzierung viele Tausend Euro in den Sand. Sie hat gleich mehrere Nachteile:

- **Überhöhtes Darlehen:** Das mit der Versicherung angesparte Geld steht zum Bautermin nicht zur Verfügung. Der Kunde muss deshalb einen höheren Kredit aufnehmen als ein Sparer, der bis dahin in einen Sparvertrag mit flexibler oder auf den geplanten Baudermin abgestimmter Laufzeit eingezahlt hat.
- **Hoher Zinsverlust:** Statt seinen Baukredit zügig zu tilgen und dadurch Zinsen zu sparen, legt der Versicherungskunde sein Geld zu niedrigen Zinsen beim Versicherer an. Ein 30-Jähriger, der eine Kapitallebensversicherung mit 30 Jahren Laufzeit abschließt, kann nach den Prognosen der Versicherer nur mit einer Rendite von 3 bis 4 Prozent rechnen. Davon gehen noch Steuern ab. Selbst wenn der Kunde Glück hat und für sein Darlehen in zehn Jahren nicht mehr als 5 Prozent Zinsen zahlen muss, kostet ihn die Versicherung viel Geld.
- **Hohes Risiko:** Weil das Darlehen überhöht ist und während der Laufzeit nicht getilgt wird, hätte eine Zinserhöhung nach Ablauf der ersten Zinsbindung besonders schlimme Folgen.
- **Teurer Ausstieg:** Kündigt der Kunde Kredit und Versicherung vorzeitig, etwa weil er sein Haus verkauft, muss er eine viel höhere Restschuld tilgen als bei einer vergleichbaren Bankfinanzierung. Unterm Strich ist die Kreditkombination mit der Lebensversicherung viel zu teuer und noch dazu riskant. In unserem Beispiel (Tabelle „Mit Versicherung 70 000 Euro verschenkt“) zahlt der Kunde bei der Versicherung für eine Finanzierung in Höhe von 150 000 Euro insgesamt rund 70 000 Euro zu viel – und das ist nicht einmal der schlimmste Fall.