



**Allianz Baufinanzierung.**

# Leitfaden Finanzierungsmodelle.

Umfassende Beratung für umfassenden Erfolg!

Allianz Lebensversicherungs-AG

**Allianz** 



## Inhalt.

Die Finanzierungsmöglichkeiten mit der Allianz.	3
Finanzierung mit laufender Tilgung.	4
Die Einbindung einer Lebens- oder Rentenversicherung in die Finanzierung.	6
Die Unterlegung der Finanzierung mit einem Bausparvertrag.	9
Finanzierung in Verbindung mit einem Fondssparplan.	11
Vorzeitiges Rückzahlungsrecht bei Verkauf der Immobilie.	12

# Die Finanzierungsmöglichkeiten mit der Allianz.

Die Allianz ist der kompetente Partner, wenn es um die Finanzierung von Immobilien geht. Dies spiegelt sich schon in den zahlreichen flexiblen Möglichkeiten für die Kunden wider.

Damit für jeden Ihrer Kunden ein individuelles Finanzierungskonzept zusammengestellt werden kann, bietet die Allianz Baufinanzierung grundsätzlich folgende Modelle an:

- **Finanzierung mit laufender Tilgung**
- **Finanzierung mit Tilgungsaussetzung**
  - Rückzahlung mit einer Lebens-/ Rentenversicherung
  - Rückzahlung mit einem Bausparvertrag
  - Rückzahlung mit einem Fondssparplan.

**Die Allianz Baufinanzierung bietet für jeden Zweck die richtige Lösung.**

Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Kauf von Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Umfinanzierung.

Modernisierung/Renovierung, Anbau/Ausbau/Umbau.

Sanierung.

Erbaueinandersetzung, Abfindung.

Fremdzweckverwendung, z. B. Finanzierung einer weiteren Immobilie.

Gewerblich genutzte Objekte (auf Anfrage).

# Finanzierung mit laufender Tilgung.

Bei Finanzierungen mit laufender Tilgung erhält der Kunde ein „bankübliches“ Tilgungsdarlehen, auch Annuitätendarlehen genannt. Dieses zahlt er in Form von gleich bleibenden Beträgen zurück, die sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammensetzen.

Im Verlauf der Darlehensrückzahlung sinkt der Zinsanteil. Damit steigt der Tilgungsanteil (siehe Abbildung unten).

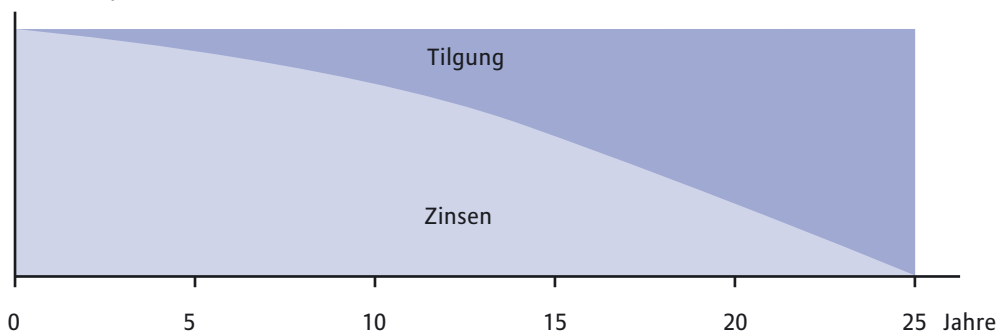
Bei dieser Finanzierung kann man je nach Bedarf einen Tilgungssatz von bis zu 4% pro Jahr in 1/2-prozentigen Schritten mit dem Kunden vereinbaren. Die Tilgungsverrechnung erfolgt sofort. Während ein Darlehen bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 1% und einem Zinssatz von 5% nach ca. 36 Jahren zurückgezahlt ist, verkürzt sich dieser Zeitraum bei einem Tilgungssatz von 2% auf 25 Jahre. Die Tabelle „Darlehenslaufzeit“ auf der folgenden Seite liefert dazu einige Beispiele.

## Zur Absicherung: die Risiko-Lebensversicherung.

Bei dieser Form der Absicherung zahlt Ihr Kunde einmalig oder mit laufenden Beiträgen in eine Risiko-Lebensversicherung ein. Sollte ihm etwas zustoßen, erhalten seine Angehörigen die Leistung aus der Versicherung. So kann das Darlehen getilgt werden, und die weitere Finanzierung der Immobilie wird nicht zur zusätzlichen Belastung. Hier erhalten Ihre Kunden einen günstigeren Zinssatz, wenn sie die Versicherung bei der Allianz abschließen.

## Zusammensetzung der Rate.

Aufwand p. a.



Bei diesem Beispiel wird unterstellt, dass der Zinssatz während der gesamten Laufzeit gleich bleibt.

Werden zusätzlich Sondertilgungen vereinbart, kann die Finanzierungsdauer weiter verkürzt werden.



### Sondertilgung.

Mit dem variablen Sondertilgungsrecht (jährliche Tilgungen von 1% bis maximal 5% der Darlehenssumme mit einem Aufschlag von 0,01 Prozentpunkten bis zu 0,05 Prozentpunkten auf den Nominalzinssatz) hat der Kunde schon während der Festschreibungszeit des Darlehens die Möglichkeit, seine Darlehensrestschuld zusätzlich zu verringern. Die dadurch frei werdenden Mittel kann er beispielsweise zum Aufbau seiner privaten Altersvorsorge verwenden.

### Das zahlt der Kunde.

Beim Tilgungsdarlehen zahlt der Kunde einen fest vereinbarten Betrag – bestehend aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil.

### Attraktive Provision.

Für die vermittelten Tilgungsdarlehen bekommen Sie attraktive Vergütungen – und darüber hinaus einen hervorragenden Verkaufsansatz für Sachversicherungen.

### Darlehenslaufzeit.

Nominalzinssatz	4,5%	5%	5,5%	6%	6,5%	7%
Tilgung	Tilgungsdauer in Jahren					
1,0%	38	36	33	31	30	29
1,5%	31	29	27	26	25	24
2,0%	26	25	23	22	22	21
2,5%	23	22	21	20	19	19
3,0%	20	20	19	18	17	17
3,5%	18	18	17	16	16	15
4,0%	17	16	15	15	15	14

### Tilgungsdarlehen.

- Abschlussprovision
- Bewertung
- Ggf. Verlängerungsprovision.

### Risiko-Lebensversicherung.

- Abschlussprovision
- Bewertung.

### Vorteile des Tilgungsdarlehens.

Gleich bleibende Raten für die Zinsfestschreibung, somit Planungssicherheit für die Zukunft.

Laufende (sich ständig erhöhende) Tilgungsanteile reduzieren die Restschuld und senken die Zinsbelastung.

Günstigere Finanzierungsbedingungen bei Einbindung einer Risiko-Lebensversicherung (Allianz oder DLVAG).

# Die Einbindung einer Lebens- oder Rentenversicherung in die Finanzierung.

Bei dieser Variante wird die Tilgung ausgesetzt, der Kunde muss sein Darlehen also nicht monatlich zurückzahlen. Am Ende der Laufzeit kann das Darlehen mit dem Kapital der Lebens- oder Rentenversicherung ganz oder teilweise zurückgeführt werden.

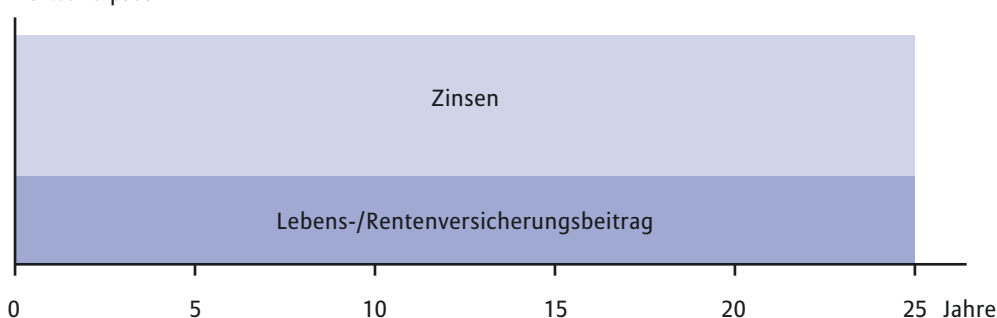
Zusätzlich zum Darlehensvertrag wird ein separater Vertrag über eine Lebens- oder Rentenversicherung abgeschlossen. Bei Fälligkeit der Versicherung wird der Auszahlungsbetrag ganz oder teilweise mit dem Darlehen verrechnet (Verrechnungsabkommen). Die Gesamtleistung (Ablaufleistung) der Lebens-/Rentenversicherung muss – ggf. nach Abzug von Steuern – ausreichen, um das Darlehen vollständig zu tilgen. Auch nach Abzug von Steuern und unter Berücksichtigung einer möglichen Anpassung der Überschussbeteiligung kann eine Tilgungslücke zum Ablauf des Darlehens dennoch nicht ausgeschlossen werden. Diese muss der Kunde dann aus sonstigem Vermögen schließen.

## Zuwachsklausel.

Um einer eventuellen Unterdeckung vorzubeugen, kann beispielsweise die Vereinbarung einer Zuwachsklausel mehr Sicherheit bringen, und der Kunde verfügt ggf. sogar über Kapital zur Verbesserung seiner privaten Altersvorsorge.

## Zusammensetzung der Rate.

Aufwand p. a.



Bei diesem Beispiel wird vorausgesetzt, dass der Zinssatz während der gesamten Laufzeit gleich bleibt.

## Bestehende Versicherungen.

Vorhandene Lebens- oder Rentenversicherungen können in die Finanzierung mit einbezogen werden. Sind sie vor dem 01.01.2005 abgeschlossen worden, kann das Gesamtkapital unterlegt werden.

## Das sollten Sie wissen.

Die Einbindung einer Lebens- oder Rentenversicherung in die Finanzierung ist seit Inkrafttreten des Alterseinkünftegesetzes aufgrund der Besteuerung von Kapitalzahlungen nur noch unter bestimmten Konstellationen das passende Finanzierungskonzept.

## Eigennutzer.

Für Kunden, die ihre Immobilie zu eigenen Zwecken nutzen, ist dieses Konzept noch interessant, wenn eine bestehende Lebens- bzw. Rentenversicherung (Abschluss idealerweise vor dem 01.01.2005) in die Finanzierung eingebunden wird.

## Kapitalanleger.

Trotz der Besteuerung von Kapitalzahlungen kann sich dagegen für den Kapitalanleger die Einbindung einer neuen Lebensversicherung (Abschluss nach dem 31.12.2004) auch heute noch lohnen. Denn der laufende Steuervorteil durch die Tilgungsaussetzung beim Darlehen ist im Normalfall – abhängig vom individuellen Steuersatz, Zinssatz und von der Gesamtlaufzeit – höher als die Besteuerung seit Inkrafttreten des Alterseinkünftegesetzes bei der Kapitalauszahlung. Allerdings muss das Alter des Kunden bei Auszahlung der Versicherungsleistung mindestens 60 Jahre betragen, und der Vertrag muss eine Laufzeit von mindestens 12 Jahren haben, damit nur die Hälfte der Erträge zu versteuern ist.

Wird eine Immobilie als Kapitalanlage erworben, profitiert der Kunde von der Kombination aus Darlehen und Lebens- oder Rentenversicherung. Denn die Darlehenszinsen können als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abgesetzt werden. Und diese bleiben bei einer Tilgungsaussetzung mit einer Lebens-/ Rentenversicherung konstant, während sich bei einem „banküblichen“ Tilgungsdarlehen der Zinsanteil in der zu zahlenden Rate verringert. Mit zunehmendem Tilgungsanteil sowie geringerem Zinsanteil sinkt der Steuerspareffekt, und die Nettobelastung für den Kapitalanleger nimmt von Jahr zu Jahr zu.

Bei der Finanzierung mit einer Lebens- oder Rentenversicherung kann ein **Vermieter** über die gesamte Laufzeit höhere Beträge von der Steuer absetzen als beim Tilgungsdarlehen. Dadurch erhöht er seine Rendite für die finanzierte Immobilie. Mit dem richtigen Finanzierungsmodell können sich somit für den Kapitalanleger – neben der Wertsteigerung und den Mieteinnahmen – auch **steuerliche Vorteile** ergeben.

## Aussichten für 2009.

Ab 2009 wird aufgrund des Unternehmenssteuerreformgesetzes 2008 auf Kapitalerträge generell eine 25%ige „**Abgeltungsteuer**“ (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) erhoben. Ausnahme: Werden bei Lebens-/ Rentenversicherungen (Abschluss ab 2005) bestimmte Rahmenbedingungen eingehalten – Laufzeit mindestens 12 Jahre, Endalter 60 Jahre – erfolgt eine Besteuerung von 50 % des Wertzuwachses mit dem individuellen Einkommensteuersatz. Die Steuerbelastung auf den halben Wertzuwachs liegt unter der „Abgeltungsteuer“. Ein Argument, das für den Abschluss einer Lebens-/ Rentenversicherung spricht.





### Sondertilgung.

Mit einem variablen Sondertilgungsrecht kann der Kunde schon während der Festschreibungszeit des Darlehens seine Darlehensrestschuld gegen Aufpreis zusätzlich verringern. Die Tilgung wird hierbei sofort verrechnet.

### Das zahlt der Kunde.

Der Kunde zahlt die Beiträge der Lebens- oder Rentenversicherung und die Zinsen für das Darlehen.

### Attraktive Provision.

Bei der Baufinanzierung mit einer Lebens- oder Rentenversicherung klingelt es gleich zweimal in der Kasse: Sowohl für die Finanzierung wie auch für die Lebens-/Rentenversicherung erhalten Sie attraktive Abschlussprovisionen. Hierbei sind die ausgezeichneten Verkaufsansätze für Sachversicherungen noch nicht berücksichtigt.

Darlehen.	Lebens-/Rentenversicherung.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschlussprovision</li> <li>• Bewertung</li> <li>• Ggf. Verlängerungsprovision.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschlussprovision</li> <li>• Bewertung/Bonifikation</li> <li>• Ggf. Pflegegeld.</li> </ul>

Vorteile der Finanzierung bei Einbindung einer Lebens- oder Rentenversicherung.
Steuerliche Vorteile werden bei vermieteten Immobilien optimiert.
Lebensversicherung schützt bei Tod des Kunden dessen Angehörige und bewahrt sie vor dem möglichen Verlust der Immobilie.
Günstige Finanzierungsbedingungen.



# Die Unterlegung der Finanzierung mit einem Bausparvertrag.

Der Kunde erhält ein Darlehen ohne laufende Tilgung. Die Tilgung wird ausgesetzt. Stattdessen zahlt der Kunde in einen Bausparvertrag ein.

Der Kunde erhält ein Darlehen der Allianz Baufinanzierung und schließt gleichzeitig einen Bausparvertrag der Allianz Dresdner Bauspar AG ab. Anstatt also das Darlehen direkt zu tilgen, investiert er in einen Bausparvertrag und erwirbt einen Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen. So sorgt er schon während der ersten Zinsbindungsfrist für seine Anschlussfinanzierung.

Nach der Zuteilung des Bausparvertrages wird das Darlehen durch die Bausparsumme abgelöst. Der Kunde zahlt jetzt nur noch die Raten – Zins und Tilgung – für sein Bauspardarlehen.

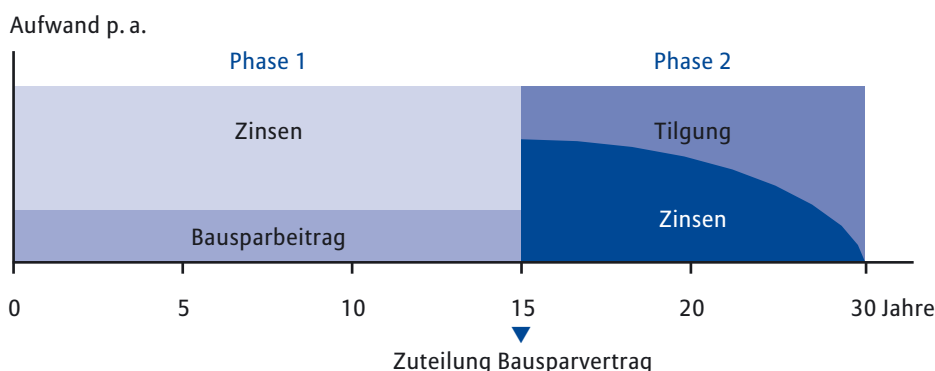
Bei diesem Produkt sollte die Zinsbindung des Allianz Darlehens auf den voraussichtlichen Zuteilungszeitpunkt des Bausparvertrages abgestimmt sein. Somit ergibt sich für den Kunden ein nahtloser Übergang vom Hypothekendarlehen auf das Bauspardarlehen. Die jährliche Sparrate des Bausparvertrages darf allerdings 1% der Darlehenssumme nicht unterschreiten.

## Standardvarianten Konstant.

Zur Vereinfachung der vielfältigen Variationsmöglichkeiten dieser Produktkombination bieten Allianz Leben und die Allianz Dresdner Bauspar AG jeweils drei Standardvarianten **Konstant** in den Summenbereichen bis 50.000 EUR und über 50.000 EUR mit unterschiedlichen Zinsfestschreibungen und Laufzeiten an. Die Varianten sind so konzipiert, dass die Belastung über die gesamte Laufzeit konstant gehalten wird. Das bedeutet, dass der Kunde in der ersten Phase das Sofortdarlehen erhält und gleichzeitig einen Bausparvertrag anspart. Wenn das Bauspardarlehen – in der zweiten Phase – das Sofortdarlehen ablöst, bleiben die Belastungen gleich.

Darüber hinaus sind individuelle Anpassungen von Laufzeit und/oder Monatsraten in den einzelnen Varianten möglich.

## Zusammensetzung der Rate bei Konstant.



Bei den Konstant Standardvarianten bleibt die Belastung/ Rate über die gesamte Laufzeit gleich.



### Sondertilgung.

Mit dem variablen Sondertilgungsrecht hat der Kunde während der Laufzeit des Sofortdarlehens gegen Aufpreis die Möglichkeit, seine Darlehensrestschuld zu verringern. Während der Laufzeit des anschließenden Bauspardarlehens kann der Kunde jederzeit das Darlehen ganz oder teilweise zurückzahlen.

### Das zahlt der Kunde.

Unabhängig von der Zinsentwicklung zahlt der Kunde über die gesamte Laufzeit konstante Raten. In der ersten Phase setzt sich diese Rate aus den Zinsen für das Sofortdarlehen und der Sparrate für den Bausparvertrag zusammen. In der zweiten Phase muss der Kunde Mittel für Zins und Tilgung des Bauspardarlehens aufwenden.

### Attraktive Provision.

Für das bewertete Sofortdarlehen erhalten Sie neben der normalen Provision eine zusätzliche Provision der Allianz Dresdner Bauspar AG für den Bausparvertrag.

Darlehen.	Bausparvertrag.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschlussprovision</li> <li>• Bewertung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Provision für den Abschluss eines Bausparvertrages.</li> </ul>

### Vorteile einer Finanzierung mit einem Bausparvertrag.

- Konstante Monatsrate bis zum Ende der Laufzeit.
- Bis zu 31 Jahre Zinssicherheit zum Preis einer 20-jährigen Festschreibung.
- Beim Bauspardarlehen sind jederzeit kostenfreie Sondertilgungen möglich.
- Staatliche Förderungen können als Spar- und Tilgungsbeiträge eingesetzt werden.

# Finanzierung in Verbindung mit einem Fondssparplan.

Bei diesem Finanzierungsmodell nutzt Ihr Kunde die Chancen am Kapitalmarkt, geht dabei jedoch auch größere Risiken ein.

Bei dieser Variante zahlt Ihr Kunde Zinsen für das Darlehen, aber keine laufende Tilgung. Diese wird ausgesetzt und am Ende der Laufzeit wird das Darlehen in einem Betrag zurückgezahlt.

Statt einer laufenden Tilgung zahlt der Kunde eine festgelegte Sparrate in einen Investmentfonds ein. Damit hat er die Möglichkeit, die hohen Renditechancen des Kapitalmarktes zu nutzen. Sprich, das angesparte Fondsvermögen kann deutlich höher sein als die zur Tilgung des Darlehens erforderliche Summe, aber – bei ungünstigen Entwicklungen – auch geringer als erwartet. In diesem Fall muss die Tilgungslücke beim Darlehen aus anderen Reserven ausgeglichen werden.

Dieses Finanzierungsmodell ist für besonders risikofreudige Kapitalanleger geeignet, die über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, um eine eventuell hohe Tilgungslücke ausgleichen zu können.

## Sondertilgung.

Mit einem variablen Sondertilgungsrecht kann der Kunde schon während der Festschreibungszeit des Darlehens seine Darlehensrestschuld gegen Aufpreis zusätzlich verringern. Die Tilgung wird hierbei sofort verrechnet.

## Das zahlt der Kunde.

Die Mindestsparrate wird in Abhängigkeit von der Finanzierungsdauer festgelegt. Die Beitragsquoten (bezogen auf die Darlehenssumme) können Sie der untenstehenden Tabelle entnehmen.

## Attraktive Provision.

Auch bei dieser Finanzierungsmöglichkeit profitieren Sie gleich doppelt: Sowohl für das Darlehen als auch für den Fondssparplan erhalten Sie eine Provision. Natürlich ist Ihnen daneben jeweils eine Bewertung sicher.

Finanzierungsdauer. <sup>1</sup>	Sparrate Fondsprodukt. <sup>2</sup>
12	7,0
15	5,2
20	3,5
25	2,5
30	2,0

<sup>1</sup> In Jahren.

<sup>2</sup> In % der Darlehenssumme.

## Besonderheiten einer Finanzierung mit Fonds.

Nutzung hoher Renditechancen des Kapitalmarktes.

Risiken (z.B. Wertschwankungen) müssen getragen werden.

Konstante Belastung durch gleich bleibende Sparrate.

Staatliche Förderungen können die monatliche Belastung reduzieren.

# Vorzeitiges Rückzahlungsrecht bei Verkauf der Immobilie.

NEU!

Ein nicht geplanter Verkauf einer Immobilie ist oft mit der Zahlung einer hohen Vorfälligkeitsentschädigung verbunden. Die Option bei der Allianz Baufinanzierung:

## Vorzeitiges Rückzahlungsrecht.

Auf Wunsch kann Ihrem Kunden für den **Verkaufsfall** – gegen Aufpreis – das Recht auf vorzeitige Darlehensrückzahlung eingeräumt werden. Bei Umzug wegen Wechsel des Arbeitsplatzes bzw. Eintritt in den Ruhestand, langanhaltender Krankheit bzw. Pflegebedürftigkeit oder Tod eines Darlehensnehmers nimmt die Allianz das Darlehen ohne Berechnung einer Vorfälligkeitsentschädigung (Zinsausfallschaden) vorzeitig zurück.

Voraussetzung: Die Immobilie wird selbst genutzt. Dadurch können leicht mehrere Tausend Euro eingespart werden. Sprechen Sie das vorzeitige Rückzahlungsrecht bei Ihren Kunden an.

### Übrigens:

Das vorzeitige Kündigungsrecht bei Verkauf der Immobilie kann bei allen Finanzierungsmodellen vereinbart werden.





Damit können Sie rechnen.

Weitergehende Informationen finden Sie im Internet unter [www.allianz.de/baufinanzierung](http://www.allianz.de/baufinanzierung) und [www.allianz-evita.de](http://www.allianz-evita.de) (► Themen ► Fin ► Finanzierungsmodelle und -verfahren).

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!

Verantwortlich:  
L-Baufinanzierung

Allianz Lebensversicherungs-AG