

## ZINSEN

Für die Überlassung des Darlehens berechnet die Bank Ihnen *Zinsen*. Zum sogenannten *Nominal-Zinssatz* kommen dann noch *Bearbeitungsgebühren* der Bank hinzu. Diese werden meist auf die Laufzeit des Darlehens umgelegt, woraus sich dann der *effektive Jahreszins* errechnet.

Bei den in diesem Buch empfohlenen Annuitäten-Darlehen mit langen *Zinsschreibungszeiten* von 10, 15 oder 20 Jahren, ergibt sich nur ein minimaler Unterschied zwischen nominalem und effektivem Jahreszins.

## TILGUNG

Im Rahmen eines *Annuitätendarlehens* ist ein *anfänglicher* Tilgungssatz von rund 2% pro Jahr üblich. Tilgung ist für viele Leute ein nebulöser Begriff. Sie denken, weil das Geld für Tilgung an die Bank geht, ist es für immer weg.

**Das Wichtigste, was Sie sich zum Thema Tilgung bewusst machen müssen: TILGUNG IST IHR GELD! - auch wenn Sie es nicht sofort in bar zur Verfügung haben.**

Der Tilgungsplan, den die Bank Ihnen mit dem Darlehensvertrag auferlegt, bewirkt im Grunde denselben Effekt wie ein Ratensparplan. Als Sparer erhöhen Sie mit jeder monatlichen Sparrate Ihr Guthaben auf einem Sparkonto. Als Immobilienbesitzer verringern Sie mit jeder monatlichen Tilgungsrate Ihren Schuldenstand auf einem Darlehenskonto. Jeder Euro, den Sie für Tilgung aufwenden, erhöht unmittelbar Ihr Netto-Vermögen. Monat für Monat wächst jener Anteil an der Immobilie, der Ihnen ganz alleine gehört. Tilgen und Sparen sind zwei Worte für dieselbe Sache: Beides dient unmittelbar dem Vermögensaufbau.

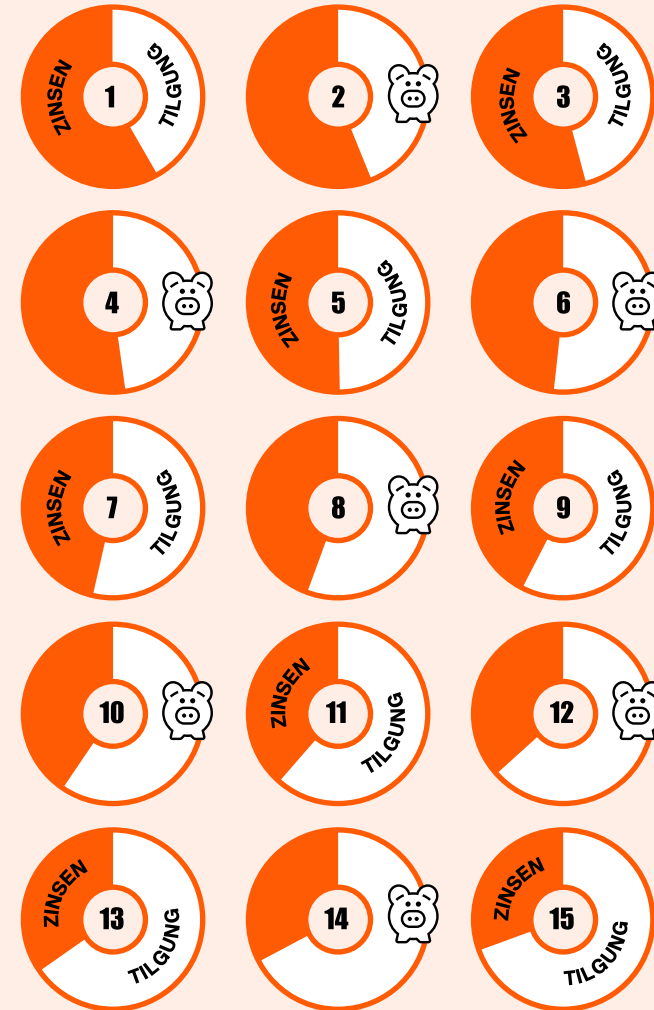
**Und noch ein weiteres Phänomen bedarf der Erläuterung: Die Annuität ist, wie schon beschrieben, ein gleichbleibender jährlicher Betrag, der an die Bank fließt. Da in Folge der Tilgung Ihre Restschuld aber jedes Jahr abnimmt, nimmt der Zinsanteil an der Annuität ebenfalls ab. Der Tilgungsanteil steigt hingegen an. Das heißt Ihre Sparleistung durch Schuldentilgung wächst jedes Jahr weiter an.**

Übrigens: Den Gewinnanteil, den Sie nach dem Immobilienkauf pro Jahr in Form von Tilgung ansparen, bekommen Sie weitgehend steuerfrei, da der Tilgungsbetrag in der Regel anfänglich durch die *Abschreibung* auf die Gebäudeanschaffungskosten (lineare AfA) in etwa kompensiert wird → #74.

Im Anhang finden Sie eine 15-Jahres-Planung in Tabellenform zu einem Beispielobjekt, aus der sich gut ablesen lässt, wie der Tilgungsanteil Jahr für Jahr zunimmt und der Zinsanteil parallel abnimmt → #H3.

#G20

**ANNUITÄTEN-DARLEHEN MIT ZINSFESTSCHREIBUNG 15 JAHRE**  
Darlehensbetrag 100.000€, Zinssatz 2,5%, anfängliche Tilgung 2%,  
ANNUITÄT (Kapitaldienst) 4,5% = 4.500€ p.a.



#G21

**DER ZINSANTEIL NIMMT JEDES JAHR AB, DER TILGUNGSANTEIL NIMMT ZU**

Jahr 1: Zinsen 2.500€ + Tilgung 2.000€ = Annuität 4.500€, Restschuld 98.000€

Jahr 15: Zinsen 1.674€ + Tilgung 2.826€ = Annuität 4.500€, Restschuld 64.000€

Die Annuität bleibt über die Jahre unverändert. Die Restschuld wird aber in Folge der Tilgung jedes Jahr geringer. Weniger Restschuld bedeutet, es müssen weniger Zinsen bezahlt werden. Somit bleibt Jahr für Jahr mehr Geld aus der Annuität für Tilgung übrig. Tilgung ist IHR Sparkapital!