

Festdarlehen

Das Festdarlehen ist eine ideale Möglichkeit für Kapitalanleger, die steuerliche Vorteile der Immobilienanlage optimal ausschöpfen wollen.

So funktioniert das Festdarlehen:

Auch bei einem Festdarlehen setzt sich die monatliche Zahlung aus einem Zins- und Tilgungsanteil zusammen. Die Tilgungsleistung fließt jedoch nicht in das Darlehen zurück, sondern wird in festverzinsliche Wertpapiere oder Versicherungen (so genannte Tilgungsträger) eingezahlt. Zur Finanzierung der Immobilie dient ein tilgungsfreies Darlehen, auf das Sie nur Zinsen zahlen und dessen Restschuld während der gesamten Laufzeit konstant bleibt. Die Ausschüttung der Geldanlage wird dann zur Rückzahlung des Darlehens verwendet und kann bei langfristig positiver Wertentwicklung der Anlage einen entsprechenden Vermögensüberschuss sowie einen Todesfallschutz darstellen.

Für wen ist das Festdarlehen sinnvoll?

Das Festdarlehen empfiehlt sich besonders für Kreditnehmer, die ihre Immobilie nicht selbst bewohnen, sondern vermieten wollen. Die Kapitalanleger können dann die Zinsen aus der Finanzierung steuerlich absetzen und künstlich hoch halten.

Für das Festdarlehen können Sie bis zu 15 Monate bereitstellungszinsfreie Zeit gegen Aufpreis vereinbaren.

Hinweis zur steuerlichen Behandlung:

Einmalige Kapitalleistungen aus Lebens- und Rentenversicherungen sind bei Verträgen, die nach dem 31.12.2004 abgeschlossen wurden, grundsätzlich steuerpflichtig. Wird die Kapitalleistung vor dem vollendeten 60. Lebensjahr ausbezahlt, sind sämtliche Erträge (= Ablaufleistung minus eingezahlte Beiträge) steuerpflichtig mit dem individuellen Steuersatz. Erfolgt die Zahlung nach dem vollendeten 60. Lebensjahr und hat der Vertrag eine Laufzeit von mindestens 12 Jahren, so sind nur 50 % der Erträge steuerpflichtig und mit dem individuellen Steuersatz zu versteuern.