

DEFINITION: ANNUITÄTENDARLEHEN



Alle 350 Immobilien Definitionen gratis als PDF herunterladen

Was bedeutet Annuitätendarlehen?

Hier erkläre ich Dir ganz einfach, was der Begriff Annuitätendarlehen im Bereich Immobilie / Immobilien / Immobilien kaufen bedeutet. Vielleicht hast Du Dir schon mal die Frage „Was ist die Definition / Erklärung von Annuitätendarlehen?“ gestellt. Dies beantworte ich hier in diesem Video oder in meinem kostenlosen Immobilienlexikon der Grundlagen.

Definition „Annuitätendarlehen“ gemäß Immobilienlexikon

(Annuität von lateinisch annus: Jahr; Darlehen von althochdeutsch darleihen: leihweise überlassen)
Der Kreditnehmer zahlt bis zur vollen Rückzahlung des Darlehens eine jedes Jahr gleich bleibende Summe (Annuität) an den Darlehensgeber (in der Regel natürlich in monatlichen Raten). Diese setzt sich aus Zinszahlungen an die Bank und Tilgungsleistungen des Darlehensnehmers zusammen.

Im Lauf der Zeit vermindert sich der Anteil der Zinszahlungen und es erhöht sich der Anteil der Tilgungsleistung (in der gleichbleibenden Rate), da die Darlehensschuld mit jeder Zahlung geringer wird und somit die darauf entfallenden Zinsen sinken.

„Bei einem Annuitätendarlehen wird eine feste jährliche Rate über die gesamte Laufzeit vereinbart, die sogenannte Annuität. Diese Rate gilt natürlich nur so lange fest, wie auch die Zinsbindung vereinbart ist. Das heißt, wenn Du den Zins mit der Bank für 10 Jahre festgeschrieben hast, dann ist die Annuität auf jeden Fall für die nächsten 10 Jahre fest. Hast Du den Zins für 15 Jahre festgeschrieben, ist die Annuität für die nächsten 15 Jahre fest.“

Beispiel:

Wir haben eine Immobilie von 100.000 Euro und Du vereinbarst mit der Bank einen Zinssatz über 30 Jahre von 4%. Dann würde das bedeuten, dass Du 4.000 Euro Zinsen im Jahr bezahlst, entspricht ungefähr 333 Euro monatlich, und z. B. 2% Tilgung. Genau genommen heißt das Anfangstilgung. Das bedeutet also zusammenfassend, Du musst im Jahr 6.000 Euro Annuität zahlen. Die zahlst Du allerdings monatlich, entspricht dann 500 Euro monatlich. Und das bedeutet, dass Du im ersten Jahr 2.000 Euro tilgst. Die Tilgung ist nichts anderes als die Rückzahlung. Das heißt am Ende des ersten Jahres ist das Restdarlehen nicht mehr bei 100.000 Euro, sondern nur noch bei 98.000 Euro.

Dadurch dass Du eine feste Annuität vereinbart hast in Höhe von 6.000 Euro und die ändert sich auch nicht, bedeutet das, dass Du jetzt weniger Zinsen zahlen musst, weil die Restschuld ist jetzt nicht mehr 100.000 sondern nur noch 98.000. Dadurch dass Du weniger Zinsen zahlst, aber die Annuität gleich bleibt, steigt der Tilgungsanteil. Das heißt also Du zahlst jetzt weniger Zinsen und das was Du Dir an Zinsen einsparst, wird mehr an Tilgung bezahlt bzw. zurückgezahlt. Und deswegen siehst Du auch diesen Veränderungsteil. Denn der Zinsanteil in den 6.000 Euro wird im Laufe der Zeit immer weniger und der Tilgungsanteil innerhalb der 6.000 Euro wird immer, immer größer. Die Form des Annuitätendarlehens wird in 98% aktuell verwendet.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE

DEFINITION: ANNUITÄTENDARLEHEN



Alle 350 Immobilien Definitionen gratis als PDF herunterladen

Der Nachteil

Obwohl die Rate immer gleich bleibt, kannst Du bei vermieteten Immobilien die Zinsen von der Steuer absetzen. Bedeutet, dass Du bei den 6.000 Euro am Anfang 4.000 Euro davon von der Steuer absetzen kannst. 2.000 Euro Tilgung, das ist ja eine Rückzahlung, kannst du natürlich nicht von der Steuer absetzen, Du schreibst ja Deine Immobilie schon ab. Dein Steuervorteil auf die 6.000 Euro sinkt also mit jedem Jahr ab.

Die Alternativen

Das ist zum Beispiel der Grund, warum man noch andere Darlehensformen nutzt wie zum Beispiel das Festdarlehen oder Tilgungsaussetzungsdarlehen. Dort tilgt man erstmal gar nichts, also man zahlt gar nichts zurück, sondern man nimmt die 2.000 Euro, die die normale Tilgung wären und legt sie in eine Sparform wie zum Beispiel einen Aktienfonds und hofft, dass dort die Zinsen oder Erträge besser sind, als die Zinsen, die man hier bezahlen muss, weil man eben nicht tilgt.

Je nach Steuersatz und je nach Laufzeit und je nach Risikobereitschaft kann das sehr, sehr lohnend sein. Ich benutze das öfters.

GRATIS VIDEOS

GRATIS PODCASTS

IMMOBILIENBLOG

ZUR WEBSEITE