

## **Festdarlehen**

Das Festdarlehen ist eine ideale Möglichkeit für Kapitalanleger, die steuerlichen Vorteile der Immobilienanlage optimal auszuschöpfen.

### **So funktioniert das Festdarlehen:**

Auch bei einem Festdarlehen setzt sich die monatliche Zahlung aus einem Zins- und Tilgungssatz zusammen. Die Tilgungsleistung fließt jedoch nicht in das Darlehen zurück, sondern wird in festverzinsliche Wertpapiere, Aktienfonds, Aktien oder Versicherungen (sog. Tilgungssurrogate) investiert. Zur Finanzierung der Immobilie dient ein tilgungsfreies Darlehen, auf das Ihre Kunden nur Zinsen bezahlen 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 darstellen.

### **Für wen macht das Festdarlehen Sinn?**

Das Festdarlehen empfiehlt sich besonders für Kreditnehmer, die ihre Immobilie nicht selbst bewohnen, sondern vermieten wollen. Diese Kapitalanleger können die Zinsen aus der Finanzierung steuerlich absetzen und über das Festdarlehen daher in erheblichem Umfang von Steuervorteilen profitieren.

### **Option:**

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 Jahre, so sind nur 50 % der Erträge steuerpflichtig und mit dem individuellen Steuersatz zu versteuern.