

## Vorsicht, Lebensversicherung!

### Der Abschluss einer Kapitallebensversicherung kommt künftige Eigenheimfinanzierer teuer zu stehen.

Wer schon früh eine Kapitallebensversicherung abschließt, spart später enorme Zinsen bei seiner Hausfinanzierung. Das versprechen vollmundig die Barmenia und die Zurich Versicherung. Das Modell funktioniert so: Der Kunde, der in ein paar Jahren bauen will, schließt heute eine Kapitallebensversicherung ab und zahlt regelmäßige Beiträge. Der Vertrag läuft mindestens bis zum 60. Lebensjahr, damit er am Ende der Laufzeit nur die Hälfte der Erträge versteuern muss.

Für die Finanzierung seines Eigenheims nimmt der Bauherr vom Versicherer ein tilgungsfreies Darlehen auf. Dafür zahlt er zunächst nur die Zinsen. Getilgt wird der Kredit später auf einen Schlag mit der Auszahlung aus der Versicherung.

Die angebliche Zinsersparnis ist ein plumper Trick. Sie entsteht nur im Vergleich zu einem Bauherrn, der vor dem Bau gar nichts spart. Tatsächlich setzt der Kunde mit dieser Finanzierung viele Tausend Euro in den Sand. Sie hat gleich mehrere Nachteile:

- **Überhöhtes Darlehen:** Das mit der Versicherung angesparte Geld steht zum Bautermin nicht zur Verfügung. Der Kunde muss deshalb einen höheren Kredit aufnehmen als ein Sparer, der bis dahin in einen Sparvertrag mit flexibler oder auf den geplanten Baudermin abgestimmter Laufzeit eingezahlt hat.
- **Hoher Zinsverlust:** Statt seinen Baukredit zügig zu tilgen und dadurch Zinsen zu sparen, legt der Versicherungskunde sein Geld zu niedrigen Zinsen beim Versicherer an. Ein 30-Jähriger, der eine Kapitallebensversicherung mit 30 Jahren Laufzeit abschließt, kann nach den Prognosen der Versicherer nur mit einer Rendite von 3 bis 4 Prozent rechnen. Davon gehen noch Steuern ab. Selbst wenn der Kunde Glück hat und für sein Darlehen in zehn Jahren nicht mehr als 5 Prozent Zinsen zahlen muss, kostet ihn die Versicherung viel Geld.
- **Hohes Risiko:** Weil das Darlehen überhöht ist und während der Laufzeit nicht getilgt wird, hätte eine Zinserhöhung nach Ablauf der ersten Zinsbindung besonders schlimme Folgen.
- **Teurer Ausstieg:** Kündigt der Kunde Kredit und Versicherung vorzeitig, etwa weil er sein Haus verkauft, muss er eine viel höhere Restschuld tilgen als bei einer vergleichbaren Bankfinanzierung. Unterm Strich ist die Kreditkombination mit der Lebensversicherung viel zu teuer und noch dazu riskant. In unserem Beispiel (Tabelle „Mit Versicherung 70 000 Euro verschenkt“) zahlt der Kunde bei der Versicherung für eine Finanzierung in Höhe von 150 000 Euro insgesamt rund 70 000 Euro zu viel – und das ist nicht einmal der schlimmste Fall.

## Baufinanzierung - Versicherungsdarlehen

Die Finanzierung über ein Lebensversicherungsdarlehen ist nichts anderes als eine spezielle Variante des Bankdarlehens. In der monatlichen Rate ist allerdings kein Tilgungsanteil eingerechnet, sondern nur der Darlehenszins. Die eigentliche Tilgung erfolgt, indem Sie parallel zur Zinszahlung zusätzliche Beträge in eine kapitalbildende Lebensversicherung einzahlen.



Foto: Kittiphon / Fotolia

Nach Ablauf der Versicherung erhalten Sie Ihre eingezahlten Beiträge mitsamt den garantierten Zinsen und den möglichen Überschussanteilen. Mit dieser Summe (die so genannte Ablaufleistung) lösen Sie auf einen Schlag nach 15, 20 oder 30 Jahren das komplette Darlehen ab. Hierbei müssen Sie allerdings berücksichtigen, dass **seit dem 01.01.2005 das Steuerprivileg von Versicherungsverträgen teilweise weggefallen ist**, d.h. seit diesem Zeitpunkt ist die Hälfte der Erträge bei Vertragsablauf zu versteuern.

Zudem hat die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt, dass in Zeiten niedriger Marktzinsen so mancher Lebensversicherer massive **Renditeprobleme** bekommen kann. Sie sollten daher keinesfalls davon ausgehen, dass Sie mit der Lebensversicherung eine höhere Rendite erzielen als Sie an Zinsen für Ihr Darlehen bezahlen. Damit ist es für Eigennutzer sinnvoller, das Bankdarlehen gleich direkt und ohne den Umweg über die Versicherung zu tilgen.

### **Weil das Darlehen nicht direkt getilgt wird, lauert hier ein besonderes Zusatzrisiko:**

Wenn nach Auslaufen der Zinsbindung die Zinsen gestiegen sind, schlägt die Erhöhung mit voller Wucht auf Ihre gesamten Schulden durch, weil Sie vom ursprünglichen Kreditbetrag noch keinen Cent getilgt haben.

### **Vorteile des Versicherungsdarlehens:**

- keine

### **Nachteile des Versicherungsdarlehens:**

- Restschulden bei nachlassender Rendite des Versicherungssparplans
- Zinserhöhungen wirken sich auf die volle ursprüngliche Darlehenssumme aus