

Baufinanzierung: Die Tücken der Tilgung
<b>Financování stavby: zákeřná amortizace</b>
Schätzungsweise noch jedes zehnte Darlehen wird mit Tilgungersatz verkauft. <b>Zhruba každá desátá půjčka se prodává se zálohami na amortizaci.</b>
Baufinanzierungsexperten raten jedoch mittlerweile von diesem Modell ab, weil es sich meist nicht lohnt und Baufinanzierern, die ihren Kredit mit einer Police kombinieren, am Ende oft viel Geld fehlt. <b>Experti na financování staveb ale zatím od tohoto modelu zrazují, protože se většinou nevyplatí a těm, kteří stavbu financují, na konci chybí často hodně peněz, i když spojili úvěr s pojistkou.</b>
Ein Kunde hat seinem Berater geglaubt, dass es eine gute Idee sei, die Baufinanzierung an eine Kapitallebensversicherung zu koppeln. <b>Zákazník důvěřoval svému poradci, že je dobrý nápad čerpat prostředky na stavbu z kapitálového životního pojištění.</b>
Lebensversicherte, die vor 2005 abgeschlossen haben, profitieren von Steuervorteilen. Wenn das Darlehen für Finanzierungen eingesetzt wird, deren Kosten als Betriebsausgaben und <b>Werbungskosten</b> abgesetzt werden dürfen, können sie den Steuervorteil verlieren. <b>Lidé, kteří uzavřeli životní pojištění před rokem 2005, těží z daňových výhod. Pokud se půjčka využije na financování, jehož náklady se mohou odepsat z daní jako provozní výdaje, můžete o tuto daňovou výhodu přijít.</b>
Die Lebensversicherung wird z. B. am 1. März 2013 fällig und soll seine Hypothek von rund 240 000 Euro auf einen Schlag tilgen. <b>Životní pojistka je splatná např. 1. března 2013 a hypotéka ve výši kolem 240 000 eur má být naráz splacena.</b>
Doch schon jetzt weiß er, dass das Geld nicht reicht. <b>Ale už teď ví, že peníze nestačí.</b>
Die Lebensversicherung bringt nicht das, was der <b>nette</b> Berater versprochen hatte, bei weitem nicht. Rund 50 000 Euro werden <b>wohl</b> fehlen. <b>Životní pojistka ale s sebou ani zdaleka nepřináší to, co poradce slíbil. Kolem 50 000 eur bude zcela chybět.</b>
Der Kunde hat einst seine Unterschrift unter einen Kreditvertrag mit sogenannter endfälliger Tilgung gesetzt. <b>Zákazník už <b>zkrátka</b> jednou svým podpisem hypoteční smlouvou s takzvanou konečnou splatností stvrdil.</b>
Das heißt, er zahlt der Bank über die vereinbarte Laufzeit nur die Zinsen, trägt seine Schulden aber nicht schrittweise ab wie im klassischen Annuitätendarlehen. <b>To znamená, že po sjednanou dobu splácení úvěru bance platí pouze úroky, nesplácí ale postupně svoje dluhy jako v případě standardního splácení anuitního úvěru.</b>
Gleichzeitig schließt er eine Lebensversicherung ab, in die er Monat für Monat bis zum Ende der Darlehenslaufzeit einzahlt. <b>Zároveň si založí životní pojištění, na které každý měsíc ukládá peníze až do doby splatnosti půjčky.</b>

<p>Mit der prognostizierten Summe, so hatte es der Vertreter vorgerechnet, lässt sich das Darlehen locker tilgen.  <b>S předpokládanou cílovou částkou, jak ji vypočítal finanční poradce, bude možné půjčku bez problémů splatit.</b></p>
<p>Hinzu kommen steuerliche Vorteile, vor allem, wenn es sich um ein vermietetes Objekt handelt.  <b>K tomu se připojí daňové výhody, hlavně pokud se jedná o pronajímaný objekt.</b></p>
<p>Aber auch der Bonus vom Fiskus schließt die Finanzierungslücke nicht.  <b>Ale ani tento bonus od státu nepokryje nedostatek finančních prostředků.</b></p>
<p>Die Börsenturbulenzen des vergangenen Jahrzehnts haben auch die versprochenen Gewinne der Lebensversicherungen zur Makulatur gemacht.  <b>Turbulence na burzách v uplynulých deseti letech také přispěly k tomu, že příslibené zisky ze životního pojištění se staly naprosto nereálnými.</b></p>
<p>Zudem haben die Policen nach dem Wegfall der Steuerprivilegien 2005 deutlich an Reiz verloren.  <b>Kromě toho pojistky po odpadnutí daňových privilegií v roce 2005 výrazně ztratily na zajímavosti.</b></p>
<p>In dem Segment dominieren heute die Sofortdarlehen der Bausparkassen.  <b>V daném segmentu dnes převládají okamžité půjčky stavebních spořitelem.</b></p>
<p>Auch dabei wird die Tilgung ausgesetzt, der Kunde zahlt monatlich in einen Bausparvertrag, der am Ende der Laufzeit den Kredit tilgt.  <b>I u nich je splacení jistiny odloženo. Klient měsíčně platí splátky stavebního spoření, které po uplynutí splatnosti umožní úvěr.</b></p>
<p>Die meisten Baufinanzierungsexperten raten mittlerweile von einem Tilgungersatz ab, weil sich dieses Modell meist nicht lohnt - und weil die meisten Berater dieses Konstrukt dem Kunden nicht solide vor- und durchrechnen.  <b>Většina expertů na financování staveb zatím odrazuje od záloh na amortizaci, neboť se tento model často nevyplácí – a protože většina poradců nedokáže zákazníkovi tento konstrukt spolehlivě spočítat a propočítat.</b></p>
<p>Denn bei Versicherungen sollte nur mit der garantierten Leistung kalkuliert werden.  <b>U pojištění by se totiž mělo kalkulovat pouze s garantovaným plněním.</b></p>
<p>"Das Kernproblem ist, dass es sich um ein Zinsdifferenzgeschäft handelt.  <b>Podstata problému tkví v tom, že se jedná o zisk s diferencovaným úrokem.</b></p>
<p>Man spekuliert darauf, dass die Verzinsung der Lebensversicherung inklusive aller Kosten höher ist als der Effektivzins des Darlehens.  <b>Spekuluje se o tom, že zúročení životního pojištění včetně všech nákladů je vyšší než skutečný úrok půjčky.</b></p>
<p>Und diese Rechnung geht einfach nicht auf.</p>

A to prostě nevychází.

Denn in der Praxis sei es so, dass die komplette Ablaufleistung angesetzt werde, auch wenn in einer Fußnote darauf hingewiesen werde, dass die Summe nicht garantiert ist.

Praxe je totiž taková, že kompletní plnění pojištění po uplynutí pojistného období bude odhadnuto, i když je v nějaké poznámce pod čarou upozornění, že částka není garantována.

Es sind Modelle, die dazu entwickelt wurden, die Provisionszahlungen zu optimieren. Ein Ratschlag für Kunden mit einem solchen Produkt lautet nun:

Existují modely vyvinuté k optimalizování platby provize. A rada zákazníkům s takovým produktem tedy zní:

Nicht bis zur Endfälligkeit warten, sondern jetzt, wo die Kreditzinsen niedrig sind, reinen Tisch machen, die Deckungslücken ermitteln und nachfinanzieren.

Nečekat na konečnou splatnost, ale vyčistit si stůl hned, dokud jsou kreditní úroky ještě nízké, zjistit nedostatky krytí a doplatit je.

Und lieber zum klassischen Annuitätendarlehen greifen, raten Verbraucherschützer.

Außerdem kann man noch prüfen, ob der Vermittler den Kunden nicht falsch beraten hat.

A příště radši sáhnout po standardním anuitním splácení úvěru, to radí ochránci spotřebitelů. Kromě toho lze ještě otestovat, zda-li zprostředkovatel neporadil zákazníkům špatně.

469 slov