

Rückzahlungsstruktur mittels Kapitalraten oder Pauschalraten – Die Gemeinde hat zu entscheiden. Aber wie?

Bei der Rückzahlung von Krediten gibt es zwei Hauptmöglichkeiten für die Tilgungsstruktur. **Pauschalraten** (auch pauschale Annuitäten genannt) und **Kapitalraten**. Beide Methoden haben ihre eigenen Vor- und Nachteile. Im Rahmen des Zuschlags ist neben den Hauptentscheidungen, welcher Finanzierungsanbieter und ob eine fixe oder variable Finanzierung zu wählen sind, auch die Frage nach **Kapitalraten** oder **Pauschalraten** für die Rückzahlungsstruktur zu fällen.

In der Phase von sehr niedrigen Zinsen oder sogar von Nullzinsen (2015 bis Mitte 2022) war die Frage nahezu irrelevant. Aktuell kann diese Entscheidung dazu beitragen, dass Finanzierungen „bezahlbar“ bleiben oder in der Gesamtheit Zinsaufwendungen gespart werden. Aus diesem Grunde haben wir die beiden Methoden für Sie einfach gegenübergestellt und in einem etwas älteren Beitrag auch den Aspekt von Förderungen im Zusammenhang mit dieser Entscheidung beleuchtet. <https://frc.at/blog/darlehensaufnahme-foerderstruktur>

Wenn Sie schnell eine Gegenüberstellung benötigen, haben wir in der nachstehenden Tabelle das kurz zusammengefasst. Ein Praxisbeispiel finden Sie weiter unten.

Aspekt	Pauschalraten	Kapitalraten
Monatliche Belastung	Konstant	Abnehmend
Anfängliche Belastung	Geringer	Höher
Gesamtzinsbelastung	Höher	Geringer
Planbarkeit	Einfacher	Schwieriger
Tilfungsgeschwindigkeit	Langsamer zu Beginn	Gleichmäßig

Pauschalraten

Pauschalraten sind gleichbleibende monatliche Zahlungen, die sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammensetzen. Über die Laufzeit verändert sich die Höhe der Annuität nicht. Nur das Verhältnis zwischen der Zinsrate und der Tilgungsrate ändert sich. In der Regel steigt der Tilgungsanteil und die Zinsen sinken entsprechend.

Merkmale:

- Die Gesamtrate bleibt über die Laufzeit konstant.
- Der Zinsanteil nimmt im Laufe der Zeit ab, während der Tilgungsanteil steigt.
- In Österreich ist dies die gängigste Form der Ratengestaltung bei Immobilien- und Privatfinanzierungen.

Vorteile:

- Einfache Planung durch konstante monatliche Belastung – Raten ändern sich, wenn bei variabler Finanzierung die Zinsanpassung erfolgt.
- Zu Beginn geringere Gesamtbelastung im Vergleich zu Kapitalraten.

Nachteile:

- Insgesamt höhere Zinsbelastung im Vergleich zu Kapitalraten; dieser Nachteil kann aber derzeit durch zukünftig erwartete Zinssenkungen abgedeckt werden.
- Im Falle von möglichen Sondertilgungen ist je nach Bank darauf zu achten, dass die Pauschalraten auf den geringeren aushaftenden Betrag angepasst werden. Manche Institute lassen die Raten gleich, verkürzen aber die Laufzeit.

Kapitalraten

Bei Kapitalraten wird der Finanzierungsbetrag in gleichbleibenden Tilgungen zurückgezahlt, zusätzlich fallen die jeweiligen Zinsen an. Die Kapitalrate ist zu Beginn der Laufzeit teurer als die Pauschalrate, reduziert sich jedoch über die Laufzeit auf Grund der sinkenden Zinszahlungen. Kapitalraten sparen der künftigen Generation Zinsen, wenn die Liquidität passt.

Merkmale:

- Der Tilgungsanteil bleibt konstant.
- Die Zinszahlungen nehmen im Laufe der Zeit ab.
- Die Gesamtrate sinkt über die Laufzeit.

Vorteile:

- Geringere Gesamtzinsbelastung über die Laufzeit
- Schnellere Reduzierung der Restschuld

Nachteile:

- Höhere anfängliche Belastung – Leistbarkeit prüfen!
- Monatliche Raten variieren (je nach Zinshöhe), was die Planung erschweren kann.

Die Wahl zwischen Pauschalraten und Kapitalraten hängt von der individuellen finanziellen Situation (Leistbarkeit, Förderungen, etc...) und den Präferenzen des Kreditnehmers ab. Pauschalraten bieten eine bessere Planbarkeit, während Kapitalraten zu einer geringeren Gesamtzinsbelastung führen können.

Aus der Praxis

Im Regelfall erfolgt die Rückzahlung in Annuitäten. Sollten Sie Kapitalraten wünschen, so setzen Sie sich spätestens nach der Vergabesitzung mit uns in Verbindung. Die Entscheidung hängt auch von Ihrer Liquiditätsplanung ab. Kapitalraten sind der effizienteste Weg in der Rückzahlungsstruktur.

Bei Pauschalraten, die in Zeiten von höheren Zinsen durchaus zu empfehlen sind, sparen Sie in den ersten Jahren rd. 10 bis 15% in der Tilgung. Über die gesamte Laufzeit kommt es aber zu einer etwas höheren Zinsbelastung im einstelligen %-Bereich (abhängig von der Höhe des Zinssatzes).

Ein zu erwartender Zinsrückgang bzw. eine zukünftige Umstellung in der Ratenstruktur kann das wiederum abfedern oder sogar ins Positive drehen (Annahme variable Verzinsung).

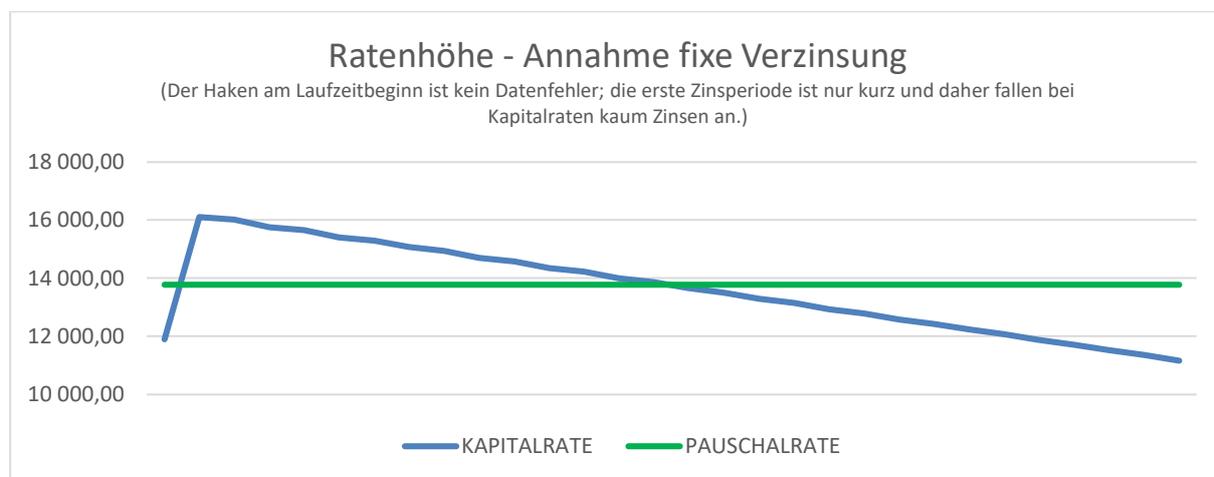
Beispiel aus 2024: Ankauf eines FF-Fahrzeuges einer Gemeinde in NÖ, Finanzierungsvolumen € 329.800, Laufzeit der Finanzierung 15 Jahre.

Zinsbelastung, gesamt: € 78.261,66 bei Kapitalraten und € 83.540,87 bei Pauschalraten. Wie ersichtlich, ergeben sich bereits bei kleineren Volumina durchaus wesentliche Unterschiede (Differenz € 5.279,18).

FAZIT

Bereits bei dieser eher kleinen Finanzierung entsteht durch die Tilgung in Form von Pauschalraten eine Liquiditätseinsparung bzw. ein Liquiditätsvorteil von rd. € 14.000 in Summe in den ersten 7 Jahren (oder ca. in der halben Laufzeit der Finanzierung; in der zweiten Hälfte drehen sich die Vorteile).

Und: Sinken die Zinsen, wie von vielen Experten erwartet, in den kommenden Jahren weiter um ca. nur 0,5%, ist die grundsätzliche Mehrzinsbelastung (von € 5.000) durch die Zinssenkung bei einer Pauschalrate über die gesamte Laufzeit mit ca. € 8.000 rasch mehr als ausgeglichen (Annahme einer variablen Verzinsung).



FRC - Finance & Risk Consult GmbH

--
Mail: support@frc.at, Telefon: +43 5 1722

FRC – Finance & Risk Consult GmbH

Heinz Hofstaetter, Niederlassung Niederösterreich, Birkengasse 53, 3100 St. Pölten, Telefon: +43 5 1722 101
Werner Lehner, Niederlassung Burgenland, Bergstraße 10, 7000 Eisenstadt, Telefon: +43 5 1722 102
Web: www.frc.at, FRC Kreditplattform: <https://plattform.frc.at/>, Podcast: onair.frc.at