

# Unternehmen Zahnarztpraxis

## Teil 14: Vergleich zwischen Annuitätendarlehen und endfälligen Darlehen

Wer eine Zahnarztpraxis erfolgreich führen will, braucht mehr als nur zahnmedizinisches Fachwissen. Fast genauso wichtig ist betriebswirtschaftliches und rechtliches Know-how. Das BZB beleuchtet in der Serie „Unternehmen Zahnarztpraxis“ die wichtigsten betriebswirtschaftlichen Aspekte, auf die es bei der Gründung und Führung einer Praxis ankommt. Der 14. Teil setzt sich mit Annuitätendarlehen und endfälligen Darlehen mit Tilgungsersatz bei der Finanzierung von Praxen, Investitionen oder Immobilien auseinander. Der folgende Beitrag von Dr. Ralf Erich Schauer, Dipl.-Kaufmann und Steuerberater, basiert auf einem Vortrag für das „Kursprogramm Betriebswirtschaft“ der eazf.

In der Welt der Praxisfinanzierung sind Annuitätendarlehen und endfällige Darlehen mit Tilgungsersatz zwei weitverbreitete Finanzierungsmodelle. Beide bieten unterschiedliche Vorteile und Herausforderungen, die je nach finanzieller Situation und Zielen des Kreditnehmers abgewogen werden müssen. Insbesondere die Risiken und Fallstricke des endfälligen Darlehens mit Tilgungsersatz sollten Darlehensnehmer stets im Blick behalten.

### Finanzierungskonzepte im Vergleich

Das Annuitätendarlehen ist eine Darlehensform, bei der der Kreditnehmer über die gesamte Laufzeit hinweg gleichbleibende Raten zahlt. Diese Raten bestehen aus einem Zinsanteil und einem Tilgungsanteil. Im Laufe der Zeit nimmt der Tilgungsanteil zu, während der Zinsanteil abnimmt, da die Restschuld kontinuierlich sinkt.



### HILFE FÜR EXISTENZGRÜNDER: DER BERATUNGSSERVICE DES ZEP

Das ZEP Zentrum für Existenzgründer und Praxisberatung der Bayerischen Landeszahnärztekammer bietet niederlassungswilligen Zahnärztinnen und Zahnärzten in Bayern kostenfrei eine unabhängige und individuelle Erstberatung an.

Terminvereinbarung unter folgenden Kontaktdaten:

ZEP Zentrum für Existenzgründer und Praxisberatung der BLZK

Telefon: +49 89 230211-412, Fax: +49 89 230211-488

E-Mail: [zep@blzk.de](mailto:zep@blzk.de)

Weitere Informationen finden Sie auf der Website der BLZK: [www.blzk.de/zep](http://www.blzk.de/zep)



Vorteile des Annuitätendarlehens:

- Planungssicherheit: Die konstanten Raten ermöglichen eine genaue finanzielle Planung.
- Sinkende Zinslast: Durch die kontinuierliche Tilgung sinken die Zinszahlungen im Laufe der Zeit.
- Langfristige Schuldenfreiheit: Der Kreditnehmer arbeitet stetig auf die komplette Tilgung der Schuld hin.

Ein endfälliges Darlehen zeichnet sich dadurch aus, dass der Kreditnehmer während der Laufzeit nur die Zinsen zahlt, die gesamte Darlehenssumme jedoch erst am Ende der Laufzeit zurückzahlt. Um die Schlusszahlung zu leisten, wird häufig ein Tilgungersatz in Form einer Kapitallebensversicherung, eines Bausparvertrages oder eines Investmentsparplanes verwendet.

Vorteile des endfälligen Darlehens mit Tilgungersatz:

- Geringe monatliche Belastung: Da nur Zinsen gezahlt werden, sind die monatlichen Raten niedriger.
- Potenzial für Rendite: Der Tilgungersatz kann über die Laufzeit Erträge erwirtschaften, die zur Tilgung verwendet werden.

### Kritische Betrachtung des endfälligen Darlehens

Trotz der genannten Vorteile bringt das endfällige Darlehen mit Tilgungersatz erhebliche Risiken und Nachteile mit sich. Beim endfälligen Darlehen bleibt die Darlehenssumme während der gesamten Laufzeit unverändert hoch, was zu höheren Zinszahlungen im Vergleich zum Annuitätendarlehen führt. Die Zinsen werden stets auf die volle Kreditsumme berechnet, was die Gesamtkosten des Darlehens erheblich erhöht.

Beispiel: Ein endfälliges Darlehen über 200.000 Euro mit drei Prozent Zinsen kostet über 10 Jahre etwa 60.000 Euro an Zinsen. Ein vergleichbares Annuitätendarlehen würde durch die schrittweise Tilgung deutlich geringere Zinskosten verursachen.

Auch die Rückzahlung der gesamten Darlehenssumme am Ende der Laufzeit stellt ein erhebliches Risiko dar. Der Erfolg des Tilgungersatzes hängt nämlich von der Wertentwicklung der gewählten Anlageform ab. Im Falle unzureichender Erträge oder Verluste auf dem Kapitalmarkt kann der Kreditnehmer in ernsthafte finanzielle Schwierigkeiten geraten.

Beispiele: Ein Investmentsparplan könnte bei schlechter Marktpowerformance nicht den erforderlichen Betrag zur Tilgung erwirtschaften. Eine Lebensversicherung könnte bei sinkenden Überschussbeteiligungen nicht die erwartete Summe auszahlen.

Die Wertentwicklung des Tilgungersatzes ist oft von volatilen Märkten und wirtschaftlichen Bedingungen abhängig. Risiken wie Zinsänderungen, Inflation und Marktschwankungen können die erwarteten Erträge beeinflussen und somit die Fähigkeit zur Tilgung gefährden.

Beispiele: Niedrige Zinsen können die Renditen von Kapitallebensversicherungen oder Bausparverträgen erheblich mindern. Wirtschaftskrisen können die Wertentwicklung von Investments negativ beeinflussen.

Die Verwaltung und Überwachung von Tilgungersatzprodukten erfordern eine kontinuierliche finanzielle Planung und Fachwissen. Zudem entstehen Zusatzkosten für die Verwaltung und Gebühren der Sparprodukte, die die Gesamtkosten der Finanzierung weiter erhöhen können.

Beispiele: Versicherungsgebühren und Verwaltungskosten können die Rendite einer Lebensversicherung schmälern. Sparpläne und Fonds haben häufig Managementgebühren, die die erzielte Rendite reduzieren.

Neben den genannten Punkten kann die Unsicherheit über die finale Rückzahlung und die Notwendigkeit, die Entwicklung der Tilgungersatzprodukte ständig zu überwachen, auch zu einer erheblichen psychologischen Belastung führen. Denn Kreditnehmer müssen stets im Hinterkopf behalten, dass die volle Darlehenssumme am Ende der Laufzeit fällig wird. Sie sind also in ständiger Sorge um die Entwicklung der Kapitalanlage und mögliche Deckungslücken. Zudem lösen unvorhergesehene Marktentwicklungen oder Änderungen in der persönlichen finanziellen Situation Unsicherheit und Stress aus.

### Klassische Annuitätendarlehen sind die bessere Wahl

Das endfällige Darlehen mit Tilgungersatz mag durch die geringeren monatlichen Belastungen und das Potenzial für Renditen zunächst attraktiv erscheinen. Jedoch bringt es signifikante Risiken und Unsicherheiten mit sich, die langfristig schwerwiegende



#### KURSPROGRAMM BETRIEBSWIRTSCHAFT

Um Zahnärzte bei unternehmerischen Herausforderungen zu unterstützen, hat die eazf ein betriebswirtschaftliches Kursangebot für Assistenten, Angestellte und Praxisinhaber zusammengestellt, das speziell auf die Anforderungen des Unternehmens Zahnarztpraxis zugeschnitten wurde. Das Programm wird von der Bayerischen Landes Zahnärztekammer und der Kassenzahnärztlichen Vereinigung Bayerns im Rahmen ihrer Kooperation gemeinsam getragen. Das BZB berichtet über thematisch ausgewählte Vorträge einzelner Referenten und veröffentlicht im Rahmen der Serie „Unternehmen Zahnarztpraxis“ die wichtigsten betriebswirtschaftlichen Tipps für Zahnarztpraxen.

Weitere Informationen zum Kursangebot finden Sie auf der Website der eazf: [www.eazf.de/sites/bwl-curriculum](http://www.eazf.de/sites/bwl-curriculum)

finanzielle Folgen haben können. Die hohen Zinskosten, die Abhängigkeit von der Wertentwicklung des Tilgungersatzes und die Unsicherheit bei der Schlusszahlung machen es zu einer riskanten Wahl.

Im Vergleich dazu bietet das Annuitätendarlehen durch seine planbaren, gleichbleibenden Raten und die kontinuierliche Reduzierung der Schuldenlast eine stabile und sichere Option. Es minimiert die langfristige finanzielle Unsicherheit und die Abhängigkeit von externen wirtschaftlichen Faktoren, was es für viele Kreditnehmer zu einer verlässlicheren Wahl macht.

Kreditnehmer sollten daher sorgfältig ihre finanzielle Situation und ihre Risikobereitschaft analysieren, bevor sie sich für eine der beiden Darlehensformen entscheiden. Ein fundiertes Verständnis der potenziellen Risiken und Kosten ist entscheidend, um die bestmögliche Entscheidung für die eigene finanzielle Zukunft zu treffen.

Dr. Ralf Erich Schauer  
Murnau am Staffelsee und München



Dr. Ralf Erich Schauer ist Steuerberater in Murnau am Staffelsee und München und gehört dem Beraternetzwerk der eazf an.

ANZEIGE

## NEUKUNDENAKTION AMALGAM

Tausche Deinen vollen Behälter  
kostenlos gegen einen Neuen

(inklusive Abholung & Lieferung)



enretec.de



**enretec**  
40 Jahre

entsorgung. effizient. einfach.

## WIR ENTSORGEN ALLE PRAXISABFÄLLE

- > für jeden mit **individuell** passender Lösung
- > **vertragsfrei** und absolut **flexibel**
- > **nachhaltig** und mit Blick auf die Umwelt

enretec GmbH | Telefon: 0800 805 4321

kundenservice@enretec.de | www.enretec.de