



Detlef Hainzl

TERM LIFE ASSURANCE VERSUS EQUITY RELEASE

Risiko-Lebensversicherung versus Equity Release

More than two years ago I was approached by representatives of LANDSBANKI Luxembourg to determine whether a co-operation could be established in respect of Equity Release and Wealth Protection. Hainzl & Partner had several hundred buildings insurance customers and would merely need to approach these to determine whether they would be interested in receiving additional liquidity from the “dead capital” buildings and in addition bypass the high inheritance tax in Spain.

How would this work? The house owner would be granted extensive financing from a bank on the basis of an expert appraisal. Part of the mortgage would be disbursed to the owner, while the lion's share would be converted into a fund-related life insurance policy of the bank's own insurance company LEX LIFE, which in turn would invest the money with a view to making a profit. The costs, interest and repayment of the loan would be covered by the yield. As a result of the high loan to value on the real estate, the inheritance tax in Spain, which incidentally is 35% and is payable by the heirs within six months, could be bypassed. The offered commission for the provision of the loan and the fund-related life insurance were also attractive.

Although the bank and its insurance company, and the stated investment options, were good at the time, I immediately had doubts about the long-term success

Vor über zwei Jahren wurde ich von Vertretern der LANDSBANKI Luxemburg angesprochen, ob man nicht auf dem Sektor Equity Release und Wealth Protection kooperieren könnte. Hainzl & Partner hätte doch etliche hundert Gebäudeversicherungskunden und bräuchte diese doch nur anzusprechen, ob sie nicht gewillt wären, aus dem »toten Kapital« Haus zusätzliche Liquidität zu erhalten und darüber hinaus die hohe Erbschaftssteuer in Spanien zu umgehen.

Wie sollte dies funktionieren? Der Hausbesitzer erhält auf der Grundlage eines Sachverständigen-gutachtens eine hohe Finanzierung von der Bank. Einen Teil dieser Hypothek bekommt er ausbezahlt und der wesentliche wandert in eine fondsgebundene Lebensversicherung der bankeigenen Versicherung LEX LIFE, die wiederum das Geld gewinnbringend investiert. Mit der Rendite können die Kosten, Zinsen und die Tilgung des Darlehns getragen werden. Durch die hohe Beleihung der Immobilie würde die Erbschaftssteuer in Spanien, die übrigens 35% ausmacht und innerhalb von sechs Monaten von den Erben zu bezahlen ist, umgangen werden. Auch die angebotenen Provisionen für die Vermittlung des Darlehns und der fondsgebundenen LV waren attraktiv.

Obwohl die Bank und deren Versicherung sowie die aufgezeigten Anlagemöglichkeiten damals gut waren, hatte ich sofort Zweifel am langfristigen Gelingen dieses Konzepts. Denn eine Garantie, dass die Rendite

of such a concept. After all, there was no guarantee that the yield from the invested amount would, at all times, be higher than the financing costs. At that time we therefore decided not to offer our insurance customers this product that appeared to be viable – albeit at first glance. In taking this decision I failed to predict the 2008 world economic crisis irrespective of my university course in business administration. Moreover, I relied on common sense. Such concepts can only function in a booming market, and at that time there were initial signs of a decline in the property market. All parties involved will have probably realised, at the latest at the onset of the crisis, that they will be left to carry the costs, interest and repayment instalments themselves because either hardly any or no yield would be produced via the parallel investment. Therefore, I do not understand how such a product could be launched in such a major campaign in Costa del Sol, even if other banks subsequently provided the mortgages.

Quite frankly, the fact that the detailed illustration of all risks, specified by law, was simply swept under the carpet, is shocking. And even worse, the brokers in Spain were not even in possession of licenses for brokering loans, insurance policies and investments. By way of the introduction of Ley 26 in the spring of 2007, brokers may only provide brokering services on the market if they are registered with the pertinent DGSF authority (Dirección General de Seguros y Fondos) in Madrid. However, the local directors of public prosecution and courts will be dealing with that soon. Real estate owners seeking to bypass the high inheritance tax in Spain could have saved themselves the trouble. One merely needs to take out a risk life insurance with a sum assured equal to the inheritance tax that the heirs expect to pay which, in the event of death of the heirs, can be sued to pay the taxes – without having to bypass them!

Further information: www.hainzl-gruppe.com

aus dem angelegten Betrag ständig höher wäre als die Kosten der Finanzierung, gab es nicht. Daher haben wir uns damals entschlossen, unseren Versicherungskunden dieses – nur auf den ersten Blick – funktionierende Produkt nicht anzubieten. Bei dieser Entscheidung habe ich trotz meines BWL-Studiums nicht die Weltwirtschaftskrise 2008 vorausgesehen, sondern mich nur auf den gesunden Menschenverstand verlassen. Solche Konzepte können nur in einem boomenden Markt funktionieren und schon damals waren die ersten Anzeichen eines Einbruchs des Immobilienmarktes erkennbar. Spätestens seit der Krise dürfte allen Beteiligten klar sein, dass sie auf den Kosten, den Zinsen und den Tilgungsleistungen sitzen bleiben und diese, da keine oder kaum Renditen aus der parallel durchgeführten Investition mehr fließen, aus eigener Tasche bezahlen dürfen. Deshalb ist es mir unverständlich, wieso an der Costa del Sol dieses Produkt in großem Stil an den Immobilienbesitzer gebracht wurde, wenn auch später mit anderen Banken als Darlehensgeber.

Dabei wurde, was ich persönlich als Unverfrorenheit ansehe, eine vom Gesetzgeber vorgeschriebene genaue Darstellung aller Risiken einfach unter den Tisch gefegt. Erschwerend kommt hinzu, dass die Vermittler noch nicht einmal die in Spanien notwendigen Genehmigungen für die Vermittlung von Darlehen, Versicherungen und Investments haben. Denn seit Einführung des Ley 26 im Frühjahr 2007 dürfen nur noch Vermittler, die bei der zuständigen Behörde DGSF (Dirección General de Seguros y Fondos) in Madrid registriert sind, am Markt tätig werden. Aber damit werden sich die hiesigen Staatsanwaltschaften und Gerichte in Bälde beschäftigen. Und das Ganze hätte man sich als Immobilienbesitzer, der die hohe Erbschaftssteuer in Spanien umgehen möchte, sparen können. Man braucht nur eine Risikolebensversicherung in Höhe der für Erben zu erwartenden Erbschaftssteuer abzuschließen, mit der im Todesfall die Erben die Steuer einfach bezahlen, ohne sie umgehen zu müssen! _____