

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vier Prozent Zins und zwei Prozent Tilgung: Warum gleiche Prozentzeichen unterschiedliche Beträge erklären müssen

Wie kann ich an einem vereinfachten Kreditmodell Zinszahlung, Anfangstilgung und gesamte Rate unterscheiden?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

In deiner Notiz stehen zwei Prozentwerte. Der eine betrifft den Zins, der andere die Tilgung. Beide werden in einem Angebot vielleicht auf eine bestimmte Anfangssumme bezogen. Für das Verständnis muss erkennbar bleiben, was jeder Betrag tut und auf welche Bezugsgröße er berechnet wird. Dieser Lernfall definiert sein Modell ausdrücklich selbst.

Ein einfaches erstes Jahr annehmen

Wir setzen für das Beispiel eine Anfangsschuld von 200.000 Euro voraus. Für einen bewusst vereinfachten Jahresüberschlag werden vier Prozent Zins und zwei Prozent anfängliche Tilgung jeweils auf genau diese Summe angewendet. Daraus folgen 8.000 Euro angenommener Zins und 4.000 Euro angenommene Rückzahlung, zusammen 12.000 Euro.

Auf zwölf gleiche Zahlungen verteilt wären dies im Modell 1.000 Euro monatlich. Diese Überschlagsrechnung ist kein realer monatlicher Tilgungsplan: Zeitpunkte, unterjährige Schuldänderung, Zinsmethode und weitere Vertragsbestandteile werden darin nicht nachgebildet. Sie dient ausschließlich dazu, die zwei Funktionen zu unterscheiden.

Rückzahlung verändert die Schuld, Zins ist etwas anderes

Im definierten Beispiel vermindert die angenommene Rückzahlung von 4.000 Euro die Schuld. Der Zinsbetrag wird nicht zusätzlich als Schuldabbau gezählt. Wenn die vereinfachte Betrachtung sonst keine Änderungen enthält, ergibt sich ein Endbestand von 196.000 Euro.

Ein häufiger Denkfehler wäre, die gesamten 12.000 Euro als Rückzahlung vom Anfangsbetrag abzuziehen. Dann erschiene der Kredit wesentlich schneller getilgt, als es die selbst gesetzten Annahmen erlauben. Umgekehrt wird die Tilgung nicht noch einmal zusätzlich zur vollständigen Rate als eigener Geldabfluss addiert.

Die Prozentbasis nicht unbemerkt wechseln

Eine anfängliche Tilgungsangabe wird nicht ohne Erklärung für jedes spätere Jahr auf den alten Anfangsbetrag oder auf eine neue Restschuld angewendet. Welche Entwicklung sich tatsächlich ergibt, zeigt der zum Vertrag gehörende Zahlungsplan. Auch eine unveränderte Gesamtrate erklärt allein noch nicht die Zusammensetzung späterer Zahlungen.

Frage deshalb nach einer konkreten Zeile des Plans: Welche Zahlung ist insgesamt vorgesehen, welcher Teil entfällt dort auf Zins und welcher verändert den Schuldsaldo? Vergleiche die angegebenen Beträge mit der zugehörigen Zeitbasis, statt nur Prozentzeichen zusammenzuzählen.

Mit dem echten Vertrag weiterarbeiten

Nutze das Lernmodell als Vorbereitung einer verständlichen Rückfrage. Für Restschuld, genaue Laufzeit oder Kostenentscheidung wird die tatsächliche Vertragsrechnung benötigt. Die Fähigkeit, Rate und Tilgung auseinanderzuhalten, schützt vor einer falschen schnellen Entschuldung in der eigenen Tabelle. Sie entscheidet jedoch nicht, welches Tilgungsmodell persönlich passend wäre.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Anfangsschuld

Betrag laut Angebot und Bezugsgröße der Prozentangaben

02 / Zinsangabe

Zinssatz, Bezugsgröße und Zeitbasis; daraus Zinsbetrag

03 / Tilgungsangabe

Anfängliche Tilgung, Bezugsgröße; daraus Rückzahlungsbetrag

04 / Gesamtrate

Zahlung insgesamt; welcher Teil ist Zins, welcher senkt die Schuld?

05 / Schuldstand

Schuld nach der Rückzahlung, ohne Zinsbetrag als Schuldabbau zu zählen

06 / Planzeile prüfen

Eine konkrete Zeile des Vertragsplans: Zahlung, Zinsanteil, Veränderung des Saldos, Zeitbasis

07 / Rückfrage

Was ist für Restschuld und Laufzeit noch aus der Vertragsrechnung zu klären? An wen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Einordnung ohne extern recherchierte Fakten.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0030-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.