

Immobilienanalyse
für
Ferdinand Immobilienanalyse
und
Frederike Immobilienanalyse

erstellt durch

Maisenbacher, Hort & Partner
Steuerberater . Rechtsanwalt
Rintheimer Str. 63a
Karlsruhe

www.mhp-kanzlei.de



Steuerberater | Rechtsanwalt
Karlsruhe · Ettlingen · Baden-Baden · Landau
www.mhp-kanzlei.de

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Prämissen	3
3	Status quo der Immobilie	5
4	Immobilienentwicklung	6
4.1	Vermögensentwicklung	6
4.2	Liquiditätsentwicklung	8
4.3	Entwicklung steuerl. Ergebnis	10
4.4	Rentabilität	11
4.5	Inflationsschutz	13
5	Immobilienvergleich	14
5.1	Vermögensvergleich	15
5.2	Liquiditätsvergleich	17
5.3	steuerlicher Vergleich	18
5.4	Rentabilitätsvergleich	19
6	Bescheinigung	21
7	Anlagen	22

1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Frederike Immobilienanalyse,
Sehr geehrter Herr Ferdinand Immobilienanalyse,

Sie haben uns beauftragt, Ihnen transparent darzustellen, wie sich Ihre Vermietungsimmobilie in der Zukunft voraussichtlich entwickeln wird.

Zu diesem Zweck haben wir auf Basis der aktuellen Situation die Vermögens-, Liquiditäts- und Steuerentwicklung sowie die Renditeerwartung über 40 Jahre hochgerechnet.

Die Berechnungen wurden auf Basis der Daten erstellt, die Sie uns in Form von Unterlagen bzw. mündlichen Auskünften mitgeteilt haben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Notwendigkeit der Festlegung von Prämissen für die Entwicklung von Werten die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie gibt aber wertvolle Hinweise, auf deren Basis Sie Entscheidungen treffen können, durch die sich der generelle Trend der Entwicklung optimieren lässt.

Ziel dieser Planungsrechnung ist deshalb nicht die Erreichung der prognostizierten Werte im Einzelnen, sondern die gedankliche Vorwegnahme und Bewertung der zukünftigen Situation als Grundlage für heute zu treffende Entscheidungen.

2. Prämissen

Die wichtigsten Eckdaten und Prämissen, die unseren Berechnungen zugrundeliegen, haben wir Ihnen hier in kurzer tabellarischer Form aufgelistet.

Wichtige Grundprämissen

Stichtag der Datenaufnahme	01. Januar 2013
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,00 %
Höhe des Grundeinkommens (ohne die Immobilie)	
Aktuell	140.000
im Rentenalter	50.000

Ferdinand Immobilienanalyse

Geburtsdatum	14.07.1966
geplanter Renteneintritt	14.07.2031
Kirchensteuerpflicht	Nein

Frederike Immobilienanalyse

Geburtsdatum	05.05.1972
geplanter Renteneintritt	05.05.2031
Kirchensteuerpflicht	Nein

Prämissen zur Immobilie

Entwicklung des Verkehrswertes p.a.	konstant
Entwicklung der Mieteinnahmen p.a.	1,0 %
Instandhaltungskostenpauschale	Euro 2.000 p.a.
Anschlusszinssatz der Finanzierung (en)	3,5 % ab 01.04.2014
Zinssatz für das (fiktive) Immobilienkonto (Haben)	2,00 %
Zinssatz für das (fiktive) Immobilienkonto (Soll)	2,00 %

Begriffserläuterungen zu den Prämissen

Planungshorizont

Zeitraum, über den alle Werte hochgerechnet wurden.

Inflationsrate

Höhe der zugrunde gelegten Geldentwertung pro Jahr.

Grundeinkommen

Das Grundeinkommen bildet die Höhe Ihres zu versteuernden Einkommens ohne die steuerlichen Ergebnisse der betrachteten Immobilie selbst ab. Es hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Berechnung der Immobilie, beeinflusst aber die Berechnung einer Steuerentlastung bzw. -belastung, die durch die Immobilie verursacht wird. Da sich dieses Grundeinkommen mit Renteneintritt meist deutlich verändert, haben wir diesen Wert - in Absprache mit Ihnen - grob geschätzt und für die Steuerberechnung im Rentenalter zugrundegelegt.

geplanter Renteneintritt

Die Festlegung des geplanten Renteneintritts hat ebenfalls keine unmittelbare Auswirkung auf die Berechnung. Sie bestimmt aber den Zeitpunkt der Veränderung des Grundeinkommens.

Entwicklung des Verkehrswertes

Dieser Prozentsatz gibt an, welche Wertentwicklung Sie der Immobilie über den Zeitraum von 40 Jahren pro Jahr zutrauen. Die Wertentwicklung wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst:

- Lage der Immobilie
- Art der Vermietung (gewerblich/privat)
- allgemeine Inflation
- aktueller Zustand der Immobilie
- Höhe der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen über den Zeitraum von 40 Jahren

Entwicklung der Mieteinnahmen

Dieser Prozentsatz gibt an, welche Entwicklung der Mieteinnahmen aus der Immobilie Sie über den Zeitraum von 40 Jahren pro Jahr erwarten.

Die Entwicklung der Mieteinnahmen wird grundsätzlich von den gleichen Faktoren beeinflusst wie die Verkehrswertentwicklung. Deshalb können diese beiden Prozentsätze zwar voneinander abweichen, sind aber in der Regel gleich bzw. differieren nur gering.

Instandhaltungskostenpauschale p.a.

Instandhaltungskosten fallen in der Realität unregelmäßig an. Häufig ballen sie sich auch in einzelnen Jahren. Im Rahmen der Planung haben wir - auf Basis Ihrer Angaben über den Zustand der Immobilie - die Instandhaltungskosten gleichmäßig in Form einer Pauschale berücksichtigt. Soweit einzelne konkrete Instandhaltungen besprochen worden sind, sind diese in der Planung konkret berücksichtigt worden.

Anschlusszinssatz der Finanzierung(en)

Zinsfestschreibungszeiträume für Finanzierungen betragen in der Regel von 5, 10 oder 15 Jahre. Bei einer Planung über 40 Jahre werden diese Festschreibungen also auslaufen. In Absprache mit Ihnen haben wir deshalb festgelegt, mit welchem Zinssatz nach dem Ende der Zinsfestschreibung weiter gerechnet werden soll.

(fiktives) Immobilienkonto

Immobilien erwirtschaften jedes Jahr einen liquiden Überschuss oder eine liquide Unterdeckung. Mit der Fiktion, dass alle Zahlungsströme Ihrer Immobilie über ein gesondertes Konto abgewickelt werden, kann man diesen Effekt kumulieren und damit für Sie sichtbar machen.

Wir schreiben auf diesem Konto nicht nur die unmittelbaren Zahlungsströme aus der Immobilie gut, sondern berücksichtigen zusätzlich - auf Basis des Grundeinkommens - die aus dem steuerlichen Ergebnis der Immobilie resultierende Steuerersparnis/-belastung.

Zinssätze des (fiktiven) Immobilienkontos

Die hier angesetzten Zinssätze können nicht mit Girokontozinssätzen verglichen werden, sondern folgen dem sog. Opportunitätskostenprinzip.

- Auf welche Zinserträge verzichten Sie, wenn Sie Liquidität für die Immobilie bereitstellen?
- Welche Zinserträge könnten Sie erzielen, wenn Sie Liquidität aus der Immobilie erhalten?

Deshalb werden an dieser Stelle Haben- und Sollzinssatz häufig gleich festgesetzt.

3. Status quo der Immobilie

Im ersten Schritt möchten wir Ihnen die aktuelle Situation Ihrer Immobilie übersichtlich darstellen.

Vermögen und Schulden	01.01.2013
Verkehrswert der Immobilie	140.000
Darlehensvaluten	-95.700
Tilgungsträger (Kapital-LV, Kapitalvermögen)	0
Restschuld Finanzierungen	-95.700
Nettovermögen	44.300

Den aktuellen Verkehrswert haben wir nach Ihren Angaben berücksichtigt.
Den Stand der Darlehensvaluten und von eventuellen Tilgungsträgern haben wir aus den vorliegenden Unterlagen bzw. aufgrund Ihrer Information angesetzt.

Liquidität (laufend)	2013
Mieteinnahmen	6.720
Ausgaben für:	
Instandhaltung	-2.000
sonstige nicht umlegbare Kosten	0
Finanzierungskosten	-9.804
Summe Ausgaben	-11.804
Liquidität vor Steuern	-5.084
Steuerersparnis/-belastung	2.422
Liquidität nach Steuern	-2.662

Als laufende Instandhaltung haben wir eine mit Ihnen abgestimmte Pauschale angesetzt.
Die Finanzierungskosten beinhalten die aktuelle Annuität der Darlehen sowie Einzahlungen in die Tilgungsträger in Form von Versicherungsbeiträgen bzw. Sparraten.
Die Steuerersparnis/-belastung errechnet sich aus dem Grenzsteuersatz Ihres aktuellen Einkommens bezogen auf das steuerliche Ergebnis der Immobilie.

steuerliches Ergebnis	2013
Mieteinnahmen	6.720
Werbungskosten:	
Finanzierungszinsen	-5.628
Abschreibungen	-4.554
Instandhaltung	-2.000
sonstige nicht umlegbare Kosten (steuerlich)	0
Summe Werbungskosten	-12.182
steuerliches Ergebnis	-5.462

4. Immobilienentwicklung

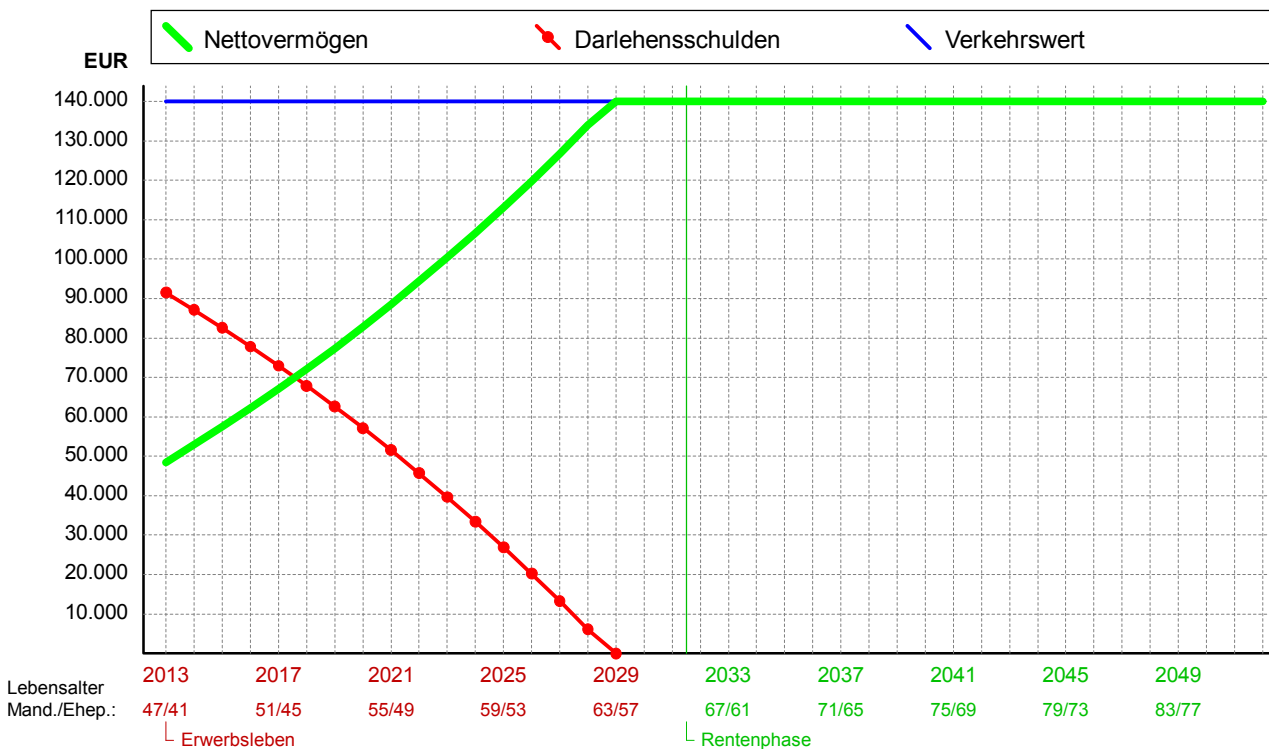
Nach der Darstellung der aktuellen Situation zeigen wir Ihnen nun, wie sich Ihre Immobilie planmäßig in den Bereichen Vermögen, Liquidität, Steuern und Rendite entwickeln wird.

4.1. Vermögensentwicklung

Vermögen und Schulden	2013	2017	2022	2032	2052
Verkehrswert der Immobilie	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Darlehensvaluten	-91.524	-72.926	-45.701	0	0
Tilgungsträger (KLV, Kapitalanl.)	0	0	0	0	0
Restschuld Finanzierungen	-91.524	-72.926	-45.701	0	0
Nettovermögen	48.476	67.074	94.299	140.000	140.000
Eigenkapitalquote in %	34,63	47,91	67,36	100,00	100,00

Neben der Entwicklung der einzelnen Vermögensbestandteile und der Schulden gibt Ihnen die Eigenkapitalquote an, wieweit die Immobilie bereits entschuldet ist.

Als Grundregel gilt: Mit Renteneintritt sollten Vermietungsimmobilien - genauso wie das Eigenheim - entschuldet sein, damit sich die Auswirkungen eines Mietausfalls auf die Alterseinkünfte in Grenzen halten.

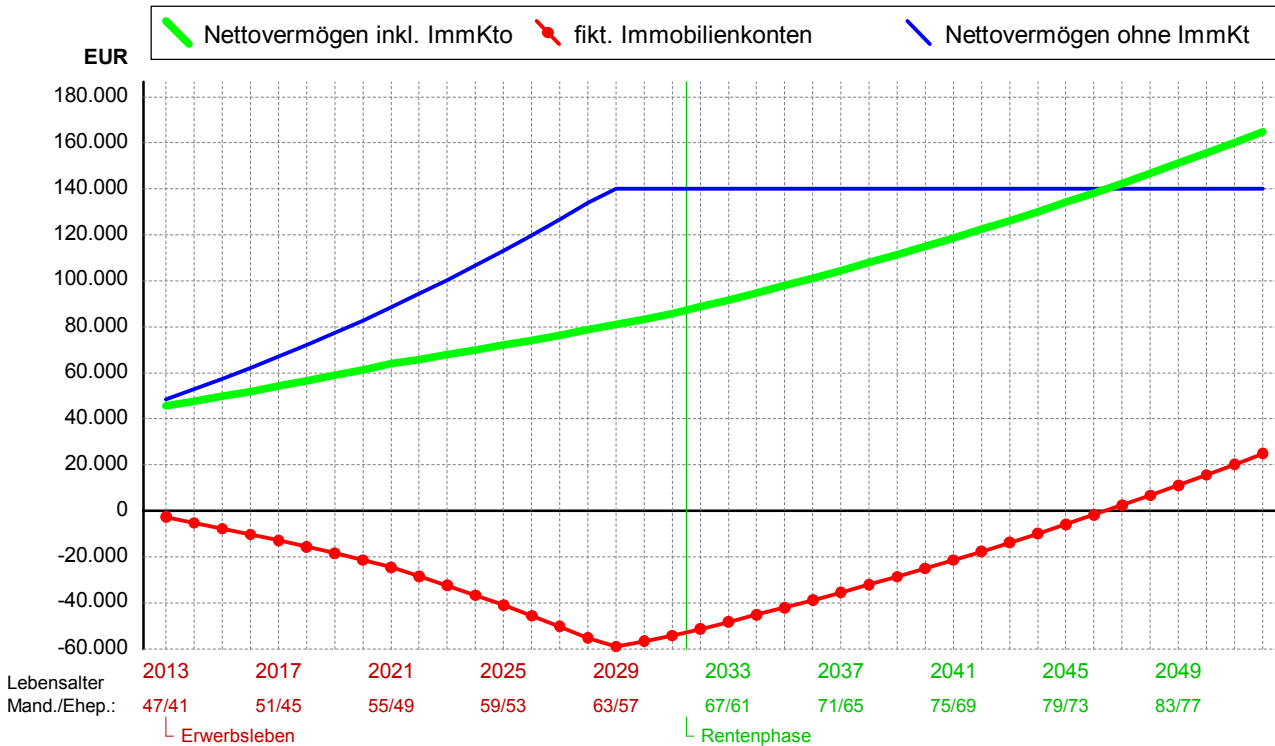


Die Gesamtsicht:

Die Betrachtung der Vermögensentwicklung sollte sinnvollerweise erweitert werden durch die Berücksichtigung des sog. fiktiven Immobilienkontos.

Durch die Fortschreibung aller Zahlungsströme auf einem solchen Konto lässt sich erkennen, was zusätzlich im Laufe der Jahre investiert werden muss, um die Immobilie zu bewirtschaften bzw. ab welchem Zeitpunkt sich das Vermögen durch liquide Überschüsse aus der Immobilie zusätzlich vermehrt.

Vermögensentwicklung mit Immobilienkonto



4.2. Liquiditätsentwicklung

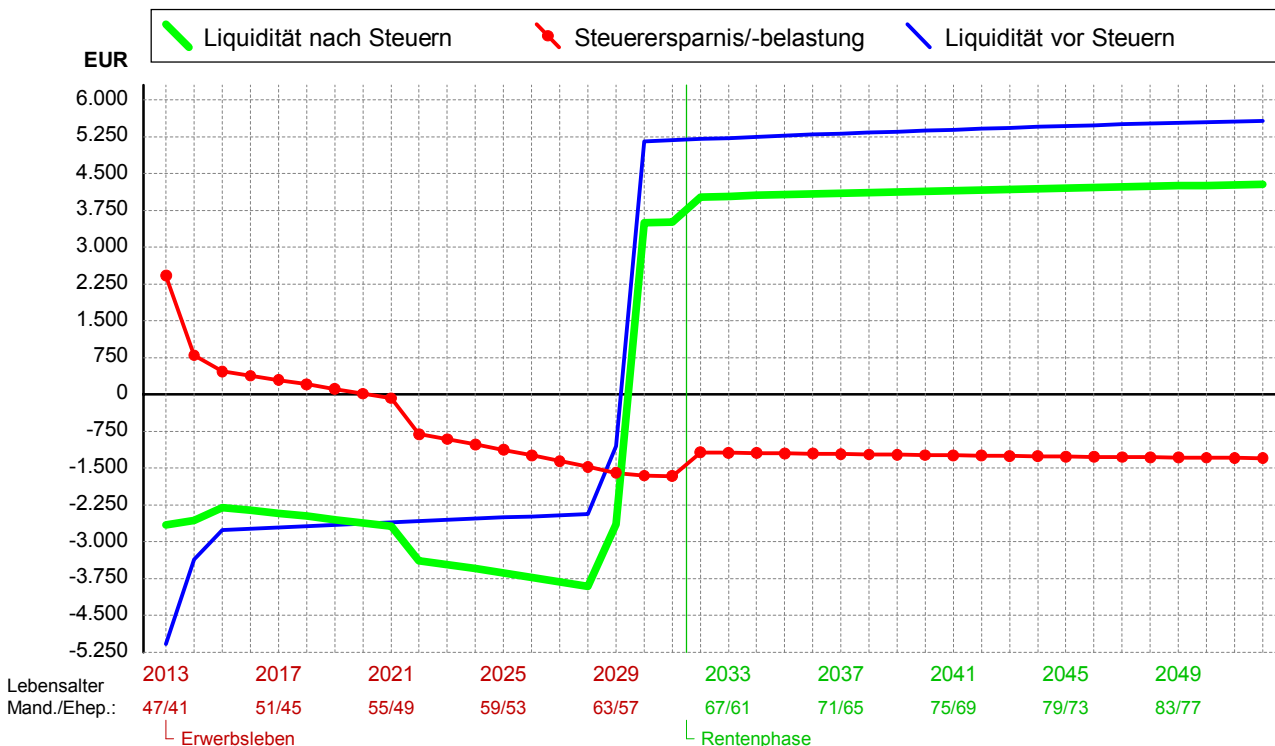
Liquiditätsentwicklung	2013	2017	2022	2032	2052
Mieteinnahmen	6.720	6.993	7.350	8.119	9.905
Veräußerungserlös der Immobilie	0	0	0	0	0
Summe Einnahmen	6.720	6.993	7.350	8.119	9.905
Instandhaltung	-2.000	-2.165	-2.390	-2.915	-4.330
sonstige nicht umlegbare Kosten	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten	0	0	0	0	0
Summe Ausgaben	-2.000	-2.165	-2.390	-2.915	-4.330
Ergebnis Immobilie	4.720	4.828	4.960	5.204	5.575
Darlehenszinsen	-5.628	-2.646	-1.711	0	0
Darlehensstilgungen	-4.176	-4.897	-5.832	0	0
Darlehensauszahlungen	0	0	0	0	0
Liquidität Tilgungsträger (KLV, Kapitalanlagen)	0	0	0	0	0
Ergebnis Finanzierungen	-9.804	-7.543	-7.543	0	0
Liquidität vor Steuern	-5.084	-2.715	-2.583	5.204	5.575
Steuerersparnis/-belastung	2.422	295	-808	-1.180	-1.298
Liquidität nach Steuern	-2.662	-2.420	-3.391	4.024	4.277

Sollte das liquide Ergebnis nach Steuern negativ sein, muss auf zwei Aspekte geachtet werden:

a) Kann die benötigte Liquidität aus anderen Einkunftsquellen gedeckt werden?

b) Mit Eintritt in die Rente sollte das liquide Ergebnis auf jeden Fall positiv sein.

Bei der Berechnung der Steuerersparnis/Steuerbelastung haben wir auf Basis Ihres Einkommens (siehe Prämissen) berechnet, welche zusätzlichen Steuern (Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag und evtl. Kirchensteuer) Sie bezahlen, weil Sie die Immobilie besitzen bzw. zu welcher Steuerersparnis dies in den einzelnen Jahren führt.



Das fiktive Immobilienkonto:

Um die langfristige Auswirkung der Immobilie auf Ihre liquide Situation sichtbar zu machen, haben wir alle Zahlungsströme, die durch die Immobilie verursacht werden, auf einem sog. fiktiven Immobilienkonto fortgeschrieben.

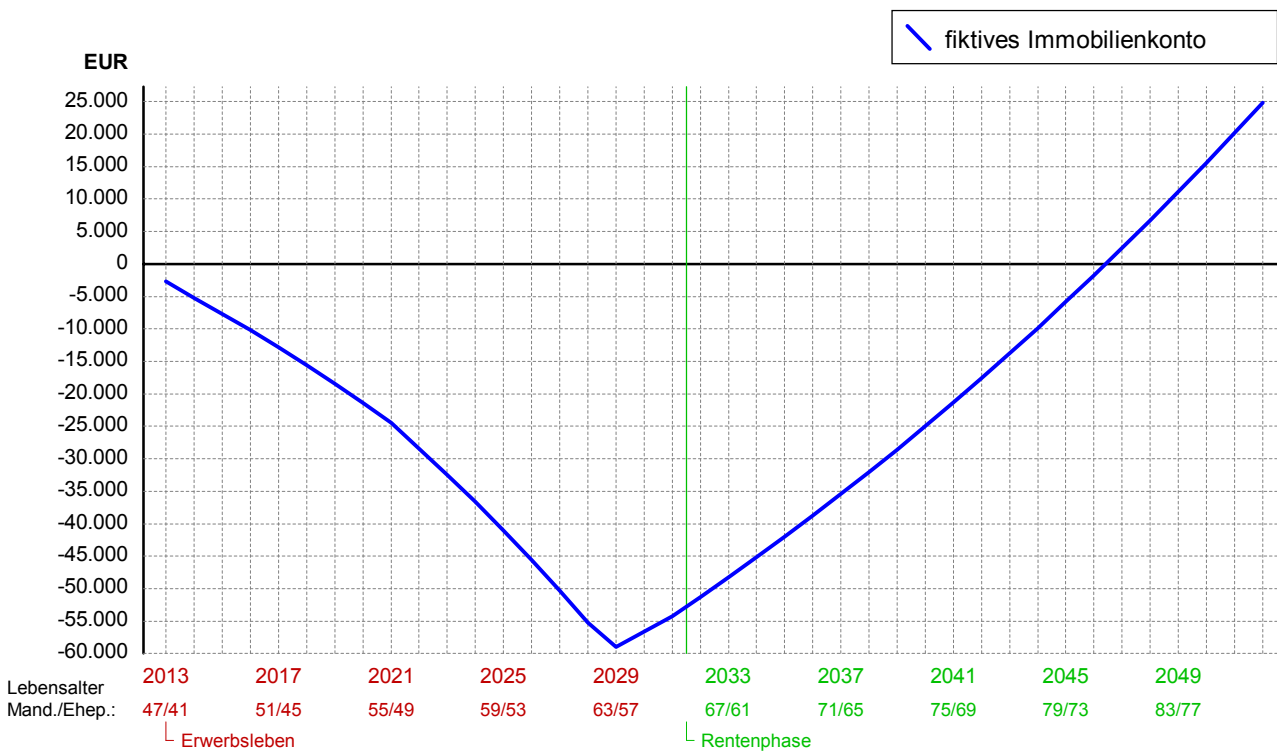
Damit lassen sich zwei Fragen gut beantworten:

- Müssen Sie zur Realisierung des Nettovermögenszuwachses Ihrer Immobilie regelmäßig Liquidität investieren?
- Oder erwirtschaftet die Immobilie für Sie sogar ein Zusatzeinkommen?

Die Berechnung beinhaltet auch die Steuergutschrift/Steuerzahlung, die anteilig im Verhältnis zu Ihrem übrigen Einkommen auf die Einkünfte aus der Immobilie entfällt.

Eine typische Entwicklung ist der Aufbau eines negativen Saldos während der Finanzierungsphase. Der tiefste Punkt des Kontos zeigt Ihnen, welchen Betrag Sie im Laufe dieser Zeit zusätzlich zum derzeit gebundenen Eigenkapital in die Immobilie investieren müssten, um diese zu bewirtschaften.

Nach Ende der Finanzierung sollte sich das Konto wieder positiv entwickeln.

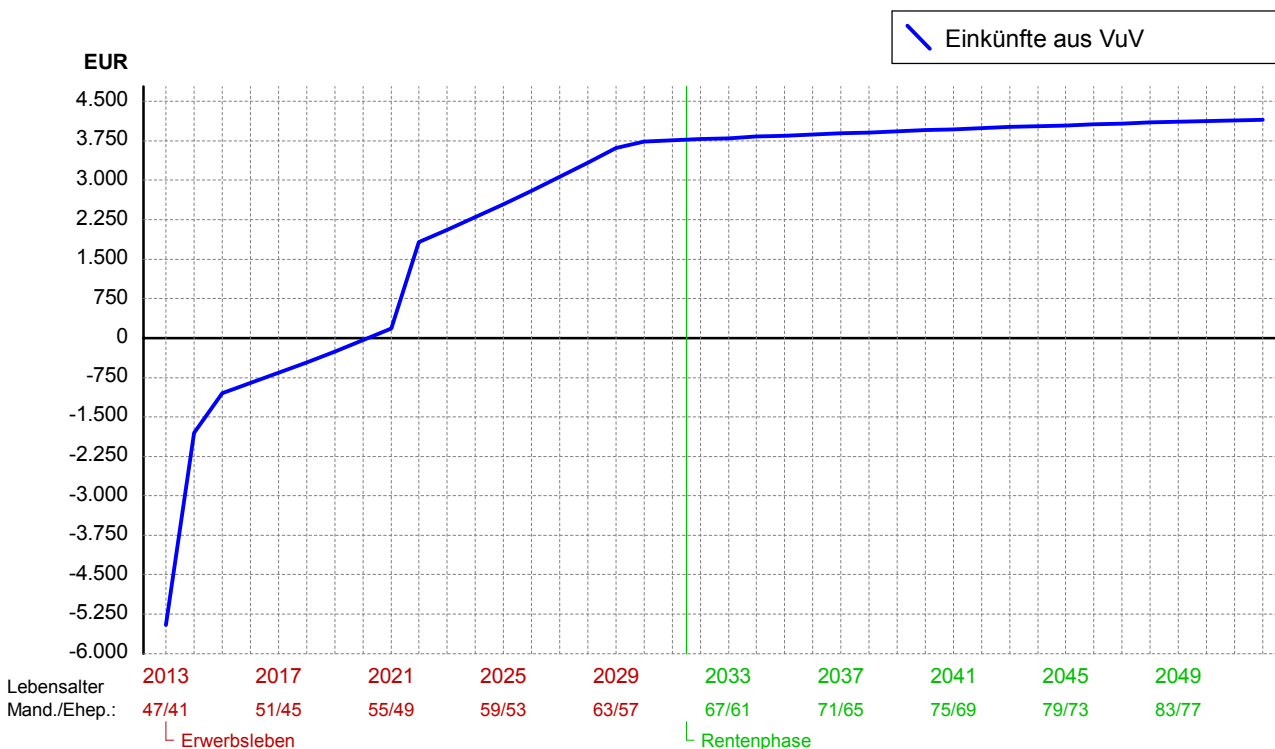


4.3. Entwicklung steuerl. Ergebnis

steuerliches Ergebnis	2013	2017	2022	2032	2052
Mieteinnahmen	6.720	6.993	7.350	8.119	9.905
Darlehenszinsen	-5.628	-2.646	-1.711	0	0
Abschreibungen	-4.554	-2.846	-1.423	-1.423	-1.423
Instandhaltungen	-2.000	-2.165	-2.390	-2.915	-4.330
sonstige nicht umlegbare Kosten (stl.)	0	0	0	0	0
steuerliches Ergebnis (VuV)	-5.462	-664	1.826	3.781	4.152
Grenzsteuersatz in %	42,00	42,00	42,00	30,20	30,20
steuerl. Ergebnis (Kap)	0	0	0	0	0
steuerpfl. Veräußerungsgewinne	0	0	0	0	0

Bei der Beurteilung des steuerlichen Ergebnisses ist zu beachten:

Ein negatives steuerliches Ergebnis ist grundsätzlich nichts Schlechtes. Im ersten Schritt spart dies Steuern. Optimal sind steuersparende Verluste im Erwerbsleben und damit in Zeiten einer hohen Grenzsteuerbelastung. Da langfristig ein steuerlicher Überschuss notwendig ist, um eine "Liebhaberei" zu vermeiden, sollte nach Beendigung der Finanzierung ein positives steuerliches Ergebnis erwirtschaftet werden.



4.4. Rentabilität

Neben Vermögen, Liquidität und Steuern sollte auch die Rentabilität einer Immobilie untersucht werden. Deshalb haben wir Ihnen relevante Renditekennziffern zusammengestellt. Es handelt sich dabei grundsätzlich um Jahresrenditen.

- Der wichtigste Unterschied zwischen Liquidität und Rentabilität liegt in der zusätzlichen Berücksichtigung der Wertsteigerung. Der für die Renditeberechnungen herangezogene Immobilienertrag berücksichtigt also auch die Wertsteigerung. Im Rahmen der Beurteilung der Renditekennziffern ist deshalb der Anteil, der auf die geplante Wertsteigerung entfällt, besonders zu beachten, weil dieser Anteil erst im Rahmen eines Verkaufs auf Nachhaltigkeit geprüft werden kann.
- Die "nach Steuer"-Werte berücksichtigen die Grenzsteuerwirkung des steuerlichen Ergebnisses Ihrer Immobilie.

Renditen inkl. Finanzierung

	2013	2017	2022	2032	2052
Objekttrendite inkl. Finanzierung					
vor Steuern	-0,65 %	1,56 %	2,32 %	3,72 %	3,98 %
nach Steuern	1,08 %	1,77 %	1,74 %	2,87 %	3,06 %
Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung					
vor Steuern	-2,05 %	3,51 %	3,67 %	3,72 %	3,98 %
nach Steuern	3,42 %	3,98 %	2,76 %	2,87 %	3,06 %

Objekttrendite inkl. Finanzierung

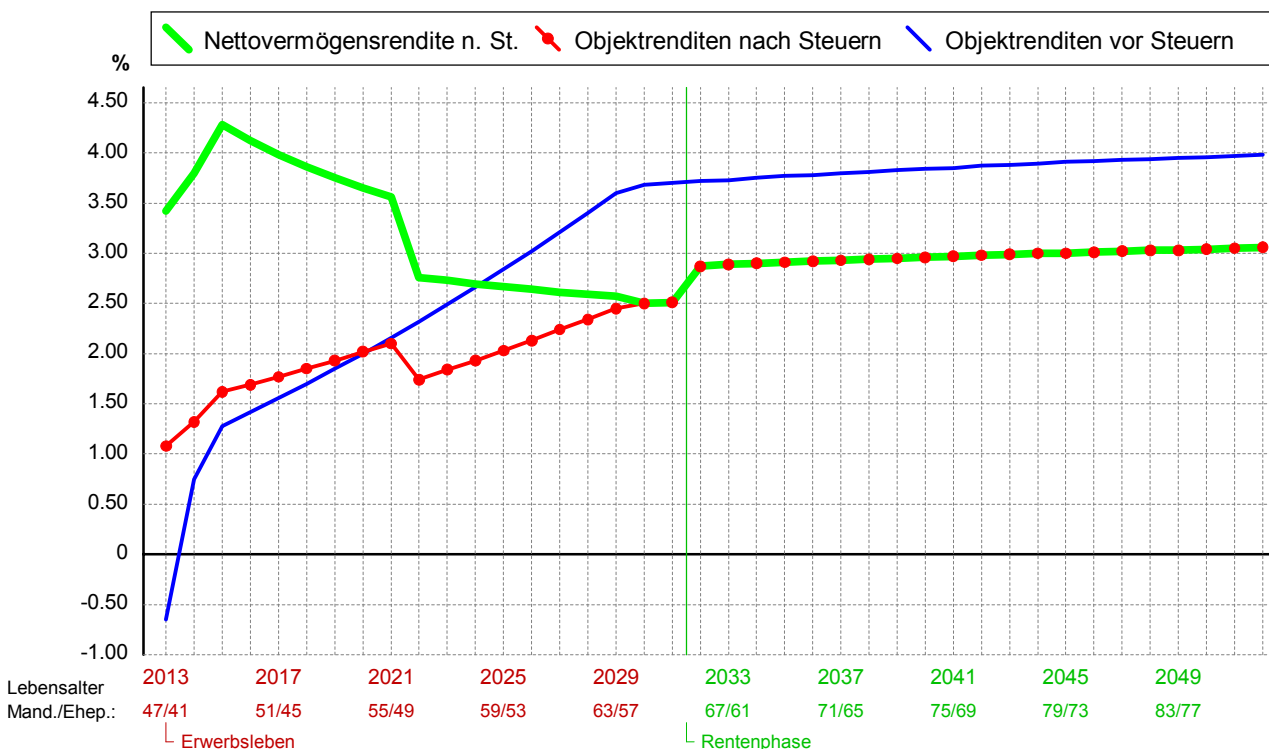
Jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilie.

Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

Jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und dem zum jeweiligen Zeitpunkt gebundenen Eigenkapital.

Objekttrenditen inkl. Finanzierung

(05) - VuV-Immobilienanalyse



Rendite ohne Finanzierung

	2013	2017	2022	2032	2052
Objektrendite ohne Finanzierung					
vor Steuern	3,37 %	3,45 %	3,54 %	3,72 %	3,98 %
nach Steuern	3,32 %	2,82 %	2,42 %	2,87 %	3,06 %
Fremdkapitalzins (Durchschnitt)					
vor Steuern	6,00 %	3,50 %	3,50 %	0,00 %	0,00 %
nach Steuern	3,48 %	2,03 %	2,03 %	0,00 %	0,00 %

Objektrendite ohne Finanzierung

Verhältnis von Ertrag der Immobilie ohne Finanzierungskosten zum Verkehrswert der Immobilie.

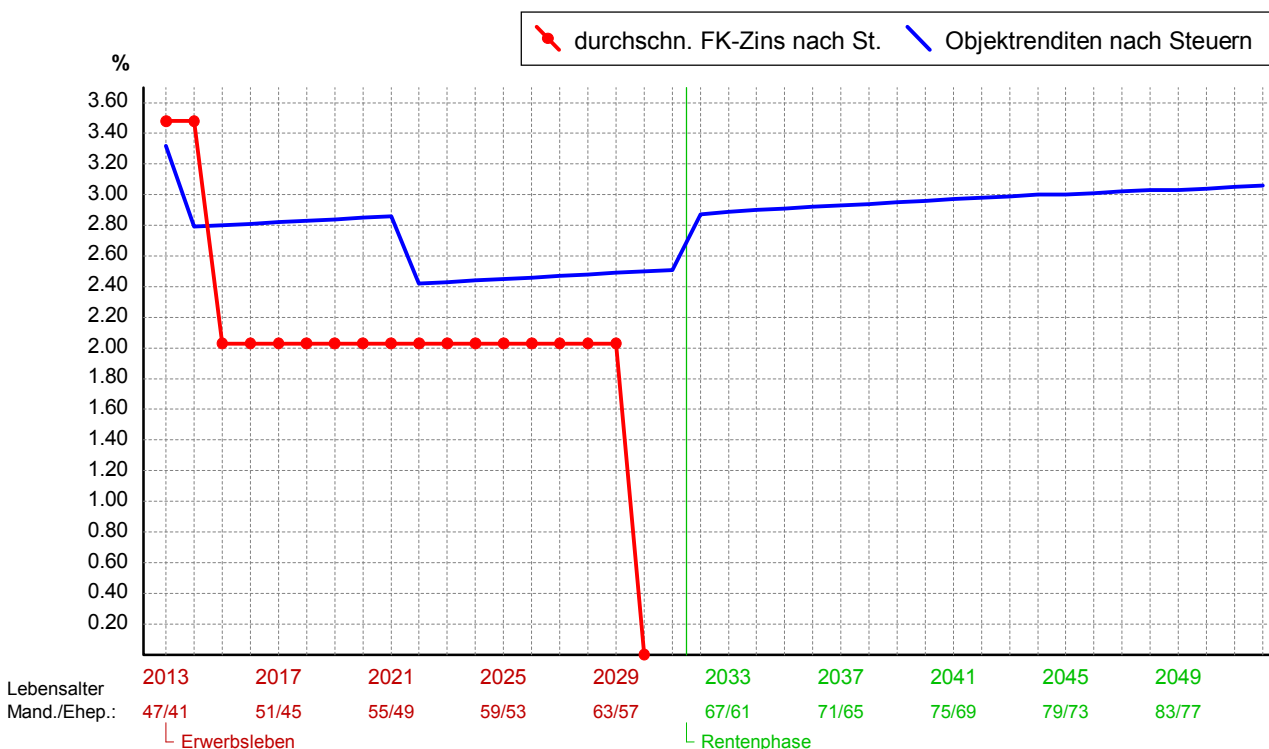
Fremdkapitalzins (Durchschnitt)

Der durchschnittliche Fremdkapitalzins zeigt Ihnen, welche prozentualen Finanzierungskosten die Immobilie verursacht.

Der Vergleich von Objektrendite ohne Finanzierung und durchschnittlichem Fremdkapitalzins zeigt, ob durch die Finanzierung ein positiver Effekt auf die Rendite des eingesetzten Eigenkapitals erreicht wird. Sollte der Fremdkapitalzins höher sein als die Objektrendite ohne Finanzierung, sollte unter Renditeaspekten versucht werden, die Finanzierung zu verringern.

Objektrenditen ohne Finanzierung

(05) - VuV-Immobilienanalyse



4.5. Inflationsschutz

Über lange Zeiträume ist die Betrachtung der Inflation ein wichtiger Faktor. Insbesondere Immobilien spricht man einen Schutzcharakter gegen den schleichenden Kaufkraftverlust zu. Da alle Berechnungen auf den vorherigen Seiten auf sog. Nominalwerten basieren, möchten wir Ihnen hier zeigen, wie sich der Kaufkraftgegenwert Ihrer Immobilie unter Berücksichtigung der mit Ihnen abgestimmten Inflationsrate von 2,00 % entwickelt.

Diese Darstellung kann natürlich nur ein Anhaltspunkt sein, weil hier zwei Planwerte (Wertentwicklung und Inflation) gegenübergestellt werden.

Die tatsächliche Entwicklung des Kaufkraftgegenwerts der Immobilie hängt nicht nur von der Inflation ab, sondern wesentlich auch von anderen Faktoren wie z.B. Lage und Zustand (Instandhaltung) der Immobilie.

Kaufkraftgegenwert Immobilie

	2013	2017	2022	2032	2052
angenommene Inflationsrate	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Verkehrswert nominal	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
davon Inflationsanteil in %	1,96 %	9,43 %	17,97 %	32,70 %	54,71 %
davon Kaufkraftanteil in %	98,04 %	90,57 %	82,03 %	67,30 %	45,29 %
Verkehrswert real (Kaufkraft)	137.255	126.802	114.849	94.216	63.405

Nominalwert

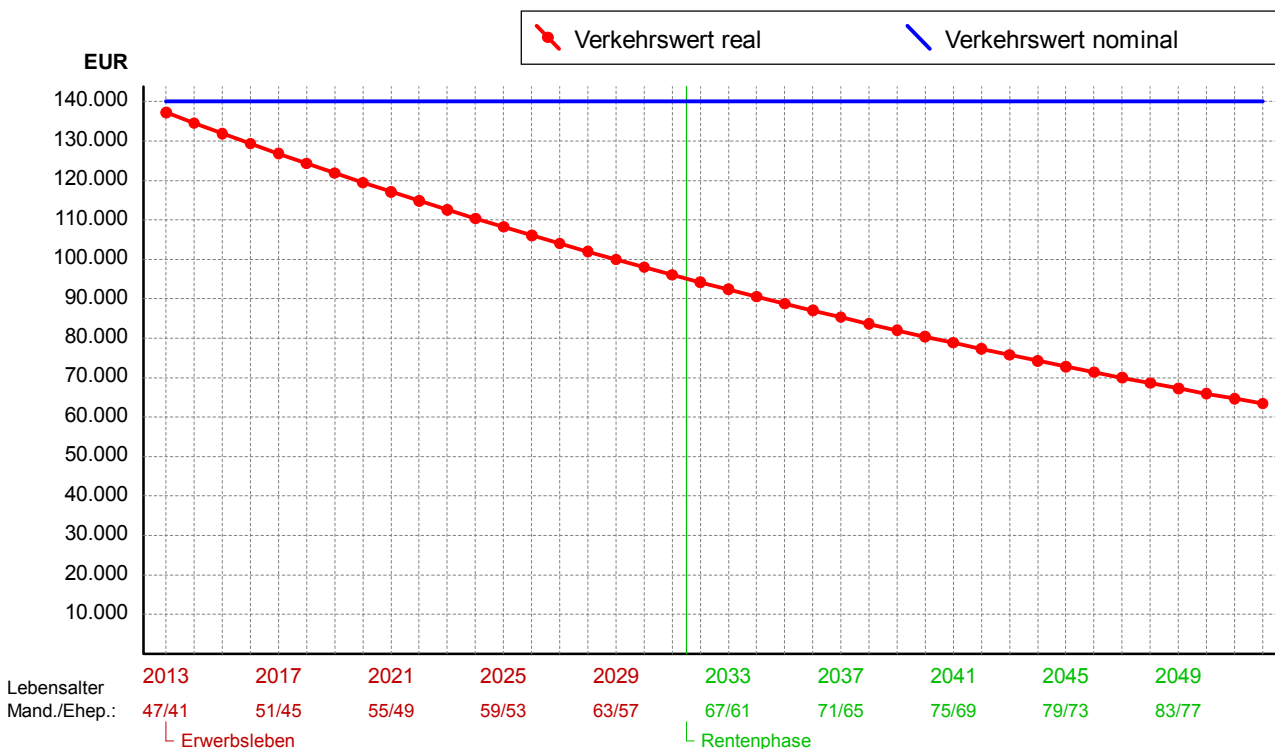
Der Nominalwert ist der Wert, zu dem man die Immobilie in einem bestimmten Jahr in Geld verkaufen könnte. Der Nominalwert steigt durch Inflation Jahr für Jahr.

Realwert

Der Realwert ist der um den Inflationseffekt bereinigte Preis. Er entspricht damit immer dem Wert der Immobilie in Höhe der aktuellen Kaufkraft. Wenn sich der Wert in der Zukunft ausschließlich durch die Inflation verändert, bleibt der Realwert dieser Immobilie konstant und ein Inflationsschutz ist gegeben.

Real- / Nominalvergleich

(05) - VuV-Immobilienanalyse



5. Immobilienvergleich

In diesem Kapitel haben wir Ihnen einen Immobilienvergleich aufbereitet. Dazu haben wir neben der Grundsituation eine Alternativberechnung durchgeführt und Ihnen die Auswirkungen dieser Änderungen dargestellt.

Geänderte Prämissen

	VuV-Immobilienanalyse	Annuität konstant
Anschlusszinssatz	3	3
Annuität	<i>ab 01.04.2014 nur noch Euro 629 p.M.</i>	<i>konstant Euro 817 p.M.</i>

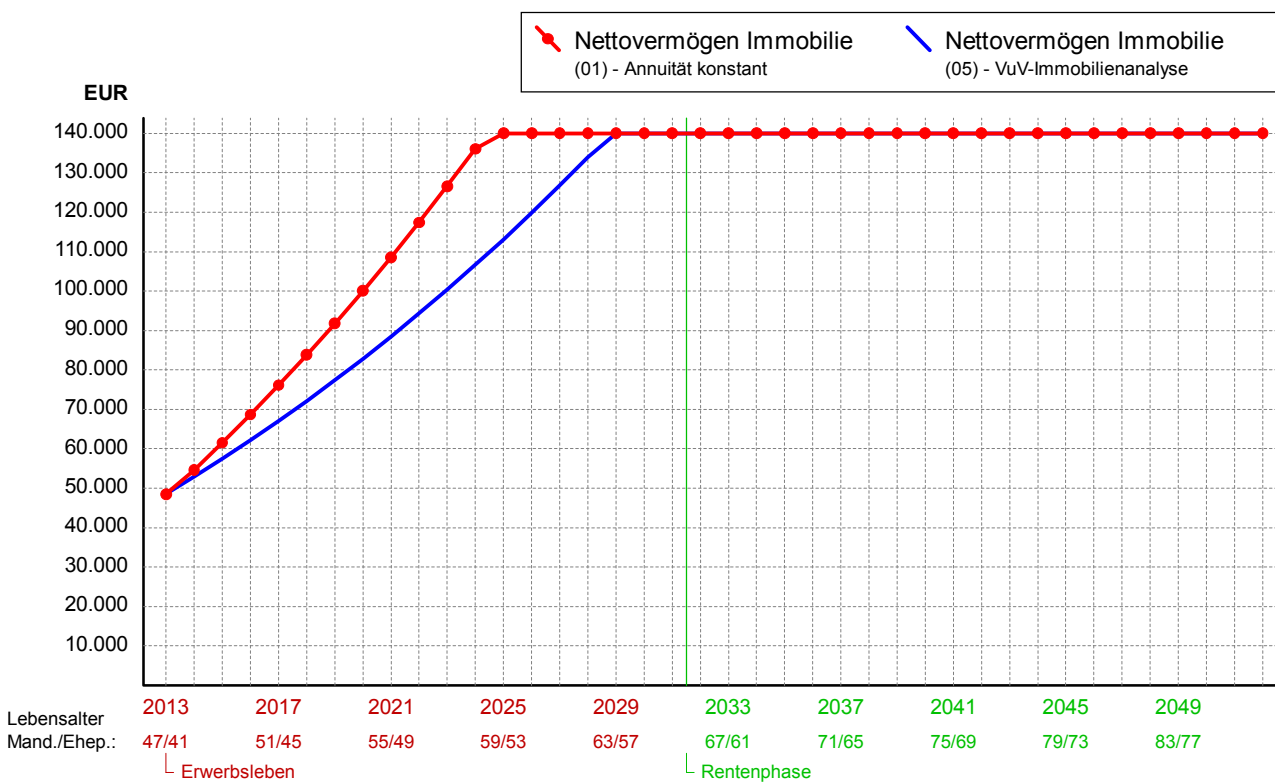
5.1. Vermögensvergleich

Zunächst zeigen wir Ihnen die Auswirkung der geänderten Prämissen auf die Nettovermögensentwicklung.

Das Nettovermögen setzt sich zusammen aus:

- dem Verkehrswert der Immobilien
- abzüglich der darauf liegenden Finanzierungen
- zuzüglich eventuell vorhandener Tilgungsträger wie Kapital-Lebensversicherungen und Kapitalanlagen.

Nettovermögen	2013	2017	2022	2032	2052
Annuität konstant	48.476	76.121	117.410	140.000	140.000
VuV-Immobilienanalyse	48.476	67.074	94.299	140.000	140.000
Differenz in Euro	0	9.047	23.111	0	0
Differenz in %	0,00	13,49	24,51	0,00	0,00



Die erweiterte Gesamtsicht:

Die Betrachtung der Vermögensentwicklung sollte sinnvollerweise erweitert werden durch die Berücksichtigung eines sog. fiktiven Immobilienkontos.

Dafür haben wir alle Zahlungsströme, die die Immobilie verursacht (inkl. Steuereffekt), fortgeschrieben. So lässt sich erkennen, was zusätzlich im Laufe der Jahre investiert werden muss, um die Immobilie zu bewirtschaften bzw. ab welchem Zeitpunkt sich das Vermögen durch liquide Überschüsse aus der Immobilie zusätzlich vermehrt.

Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt Ihnen deshalb eine erweiterte Nettovermögensentwicklung für beide Alternativen.

Erweitertes Nettovermögen

	2013	2017	2022	2032	2052
Annuität konstant					
Nettovermögen	48.476	76.121	117.410	140.000	140.000
Stand Immobilienkonto	-2.662	-21.799	-51.343	-51.380	24.734
Summe	45.814	54.322	66.067	88.620	164.734
VuV-Immobilienanalyse					
Nettovermögen	48.476	67.074	94.299	140.000	140.000
Stand Immobilienkonto	-2.662	-12.823	-28.395	-51.289	24.866
Summe	45.814	54.251	65.904	88.711	164.866
Differenz in Euro	0	71	163	-91	-132

Um den Vergleich der (fiktiven) Immobilienkonten besser zu ermöglichen, gibt die folgende Grafik ausschließlich deren Kontostände wieder und weicht insoweit von der Tabelle ab.

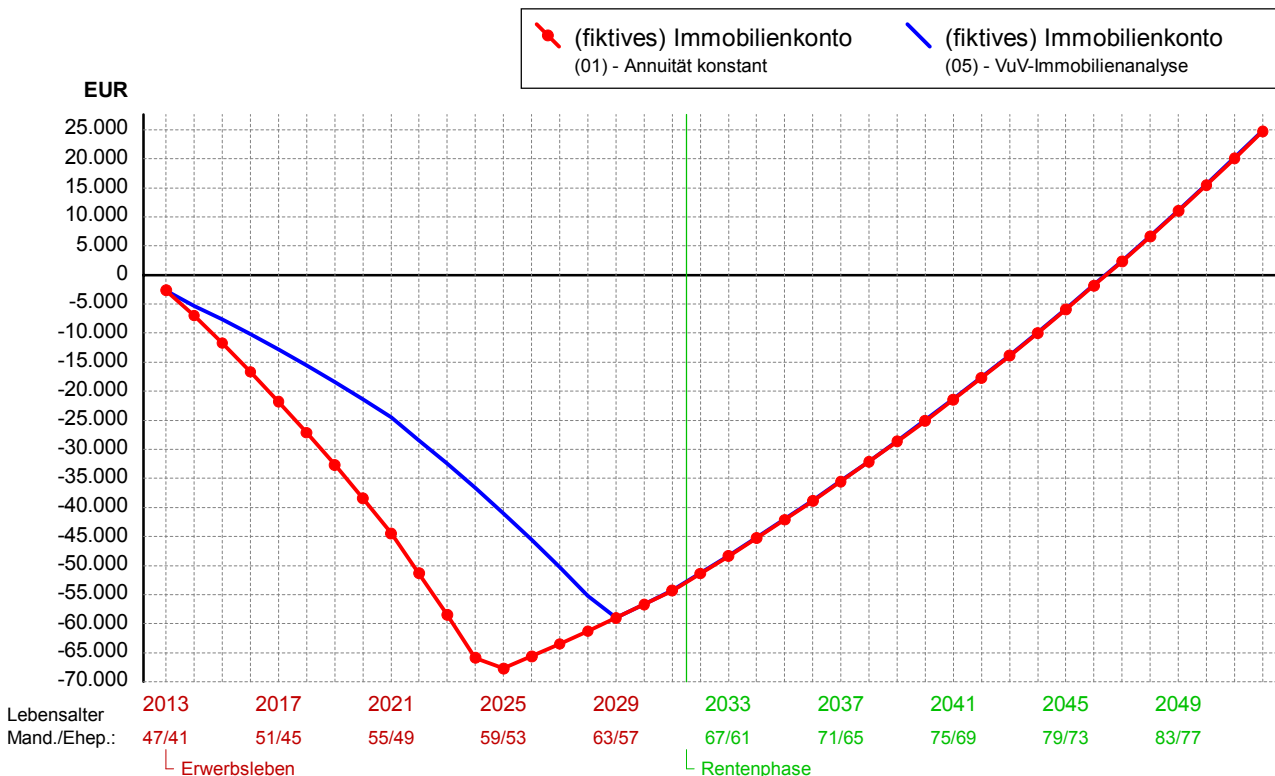
Solange das Immobilienkonto sinkt, muss zusätzliche Liquidität aufgebracht werden. Die negative Spitze des jeweiligen Kontostandes gibt damit wieder, wie hoch die zusätzliche Liquidität (inkl. Zinseffekte) ist, die Sie im Laufe der Jahre in die Immobilie investieren müssen, um diese zu bewirtschaften.

Wenn das Konto steigt, erhalten Sie Liquidität aus der Immobilie. Dies sollte zumindest ab Renteneintritt der Fall sein.

Erst wenn das Konto die Null-Linie überschreitet, haben Sie aus der Immobilie seit Beginn dieser Berechnung mehr Geld erhalten als Sie hinein gesteckt haben.

Die Entwicklung der Immobilienkonten wird maßgeblich auch durch die dafür definierten Zinssätze beeinflusst, die wir in den Prämissen genannt haben.

Vergleich Immobilienkonten

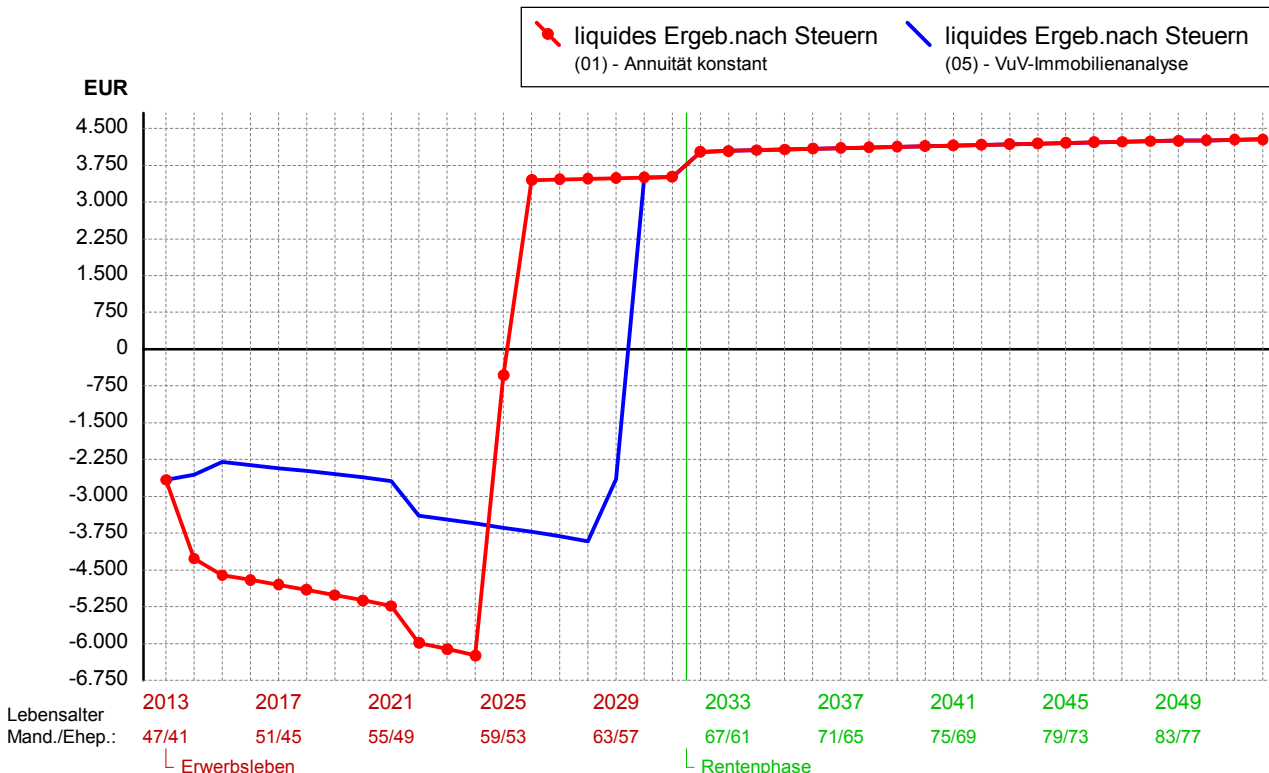


5.2. Liquiditätsvergleich

Hier sehen Sie den Vergleich der Auswirkung der geänderten Prämissen auf die Liquidität.

Liquidität nach Steuern p.a.	2013	2017	2022	2032	2052
Annuität konstant	-2.662	-4.799	-5.986	4.024	4.277
VuV-Immobilienanalyse	-2.662	-2.420	-3.391	4.024	4.277
Differenz in Euro	0	-2.379	-2.595	0	0

Liquiditätsvergleich



Soweit das liquide Ergebnis nach Steuern negativ ist, muss auf zwei Aspekte geachtet werden:

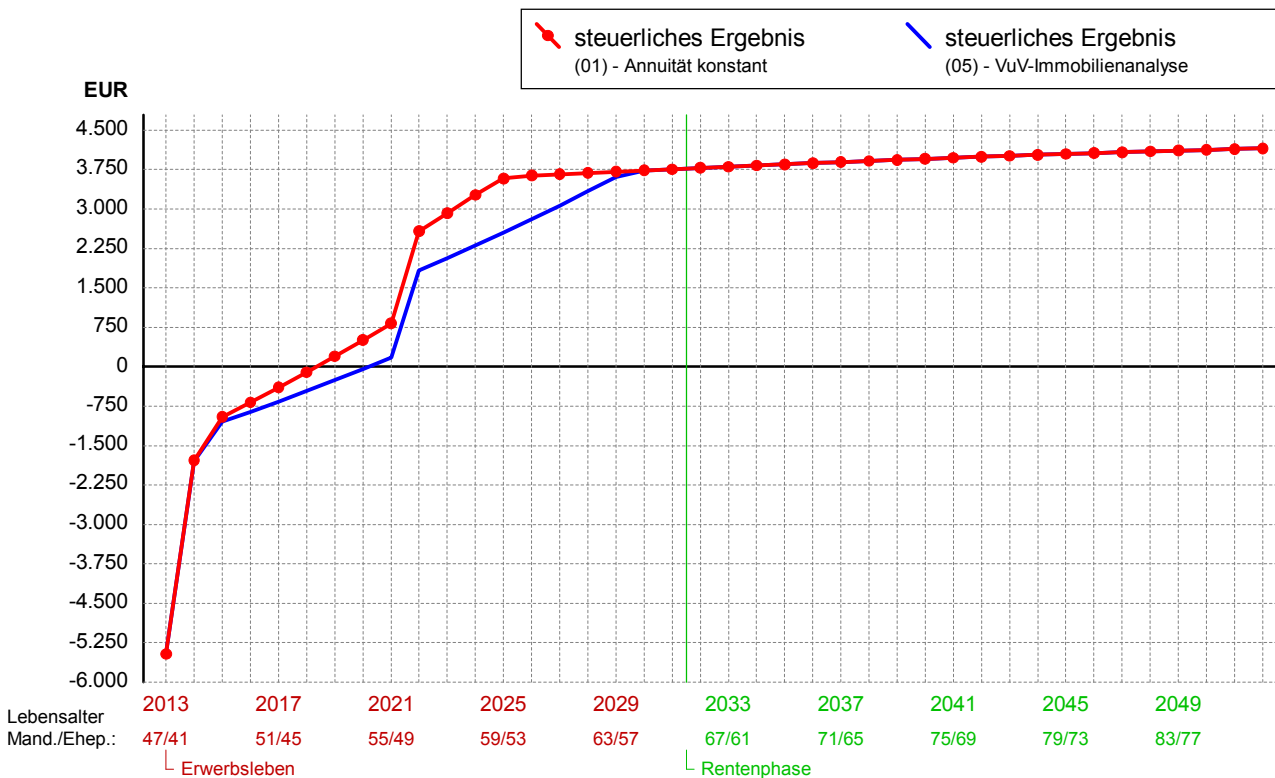
- Kann die benötigte Liquidität aus anderen Einkunftsquellen gedeckt werden?
- Mit Eintritt in die Rente sollte das liquide Ergebnis auf jeden Fall positiv sein.

Bei der Berechnung der Steuerersparnis/Steuerbelastung haben wir auf Basis Ihres Einkommens (siehe Prämissen) berechnet, welche zusätzlichen Steuern (Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag und evtl. Kirchensteuer) Sie bezahlen, weil Sie die Immobilie besitzen bzw. zu welcher Steuerersparnis dies in den einzelnen Jahren führt.

5.3. steuerlicher Vergleich

steuerliches Ergebnis	2013	2017	2022	2032	2052
Annuität konstant	-5.462	-395	2.578	3.781	4.152
VuV-Immobilienanalyse	-5.462	-664	1.826	3.781	4.152
Differenz in Euro	0	269	752	0	0

Vergleich steuerliches Ergebnis



Bei der Beurteilung des steuerlichen Ergebnisses ist zu beachten:

Ein negatives steuerliches Ergebnis ist grundsätzlich nichts Schlechtes. Im ersten Schritt spart dies Steuern. Optimal sind steuersparende Verluste im Erwerbsleben und damit in Zeiten einer hohen Grenzsteuerbelastung. Da langfristig ein steuerlicher Überschuss notwendig ist, um eine "Liebhaberei" zu vermeiden, sollte nach Beendigung der Finanzierung ein positives steuerliches Ergebnis erwirtschaftet werden.

5.4. Rentabilitätsvergleich

Neben Vermögen, Liquidität und Steuern sollte auch die Rentabilität von Immobilien untersucht werden. Deshalb haben wir Ihnen relevante Renditekennziffern zusammengestellt. Es handelt sich dabei grundsätzlich um Jahresrenditen.

- Der wichtigste Unterschied zwischen Liquidität und Rentabilität liegt in der zusätzlichen Berücksichtigung der Wertsteigerung. Der für die Renditeberechnungen herangezogene Immobilienertrag berücksichtigt also auch die Wertsteigerung. Im Rahmen der Beurteilung der Renditekennziffern ist deshalb der Anteil, der auf die geplante Wertsteigerung entfällt, besonders zu beachten, weil dieser Anteil erst im Rahmen eines Verkaufs auf Nachhaltigkeit geprüft werden kann.
- Die "nach Steuer"-Werte berücksichtigen die Grenzsteuerwirkung des steuerlichen Ergebnisses der Immobilien.

Renditen inkl. Finanzierung

	2013	2017	2022	2032	2052
Objekttrendite inkl. Finanzierung nach Steuern					
VuV-Immobilienanalyse	1,08 %	1,77 %	1,74 %	2,87 %	3,06 %
Annuität konstant	1,08 %	1,88 %	2,04 %	2,87 %	3,06 %
Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung nach Steuern					
VuV-Immobilienanalyse	3,42 %	3,98 %	2,76 %	2,87 %	3,06 %
Annuität konstant	3,42 %	3,83 %	2,63 %	2,87 %	3,06 %

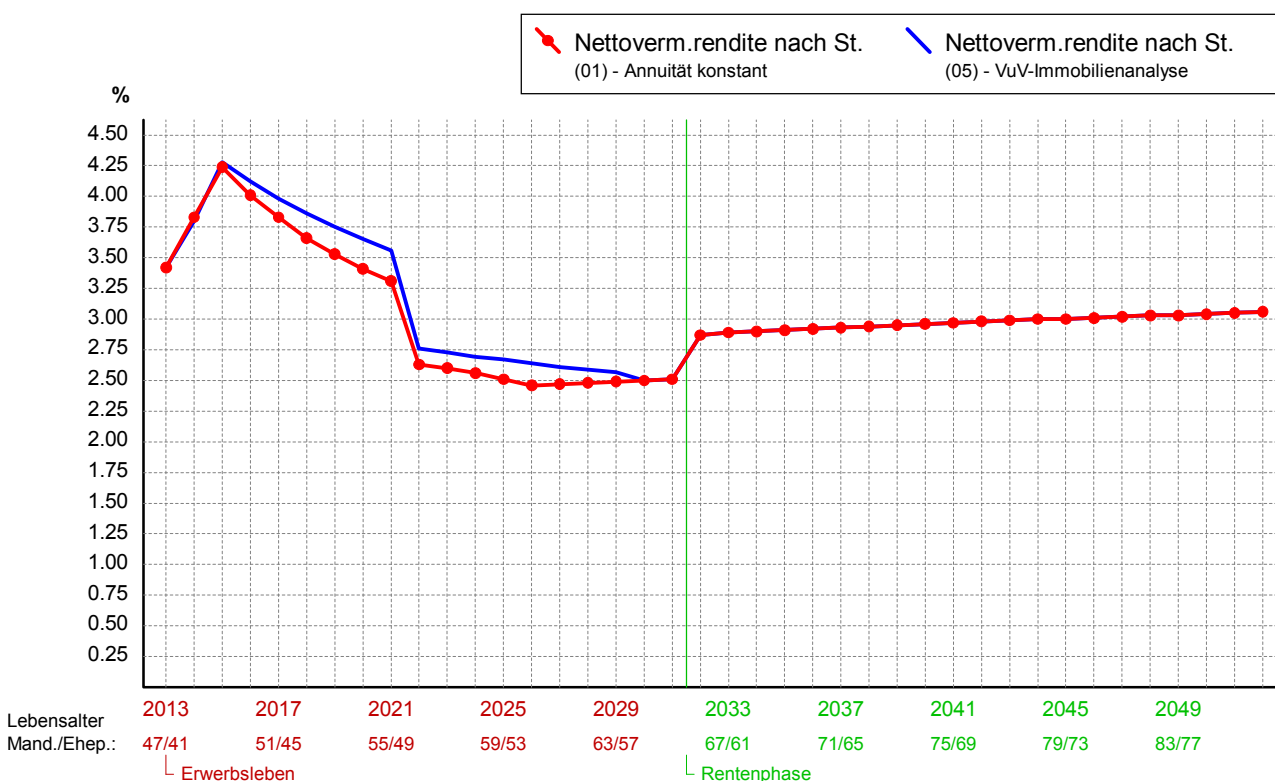
Objekttrendite inkl. Finanzierung

jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilien

Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und dem zum jeweiligen Zeitpunkt gebundenen Eigenkapital

Vergleich Nettovermögensrendite



Rendite ohne Finanzierung

	2013	2017	2022	2032	2052
Objektrendite ohne Finanzierung nach Steuern					
VuV-Immobilienanalyse	3,32 %	2,82 %	2,42 %	2,87 %	3,06 %
Annuität konstant	3,32 %	2,82 %	2,42 %	2,87 %	3,06 %
Fremdkapitalzins (Durchschnitt) nach Steuern					
VuV-Immobilienanalyse	3,48 %	2,03 %	2,03 %	0,00 %	0,00 %
Annuität konstant	3,48 %	2,03 %	2,03 %	0,00 %	0,00 %

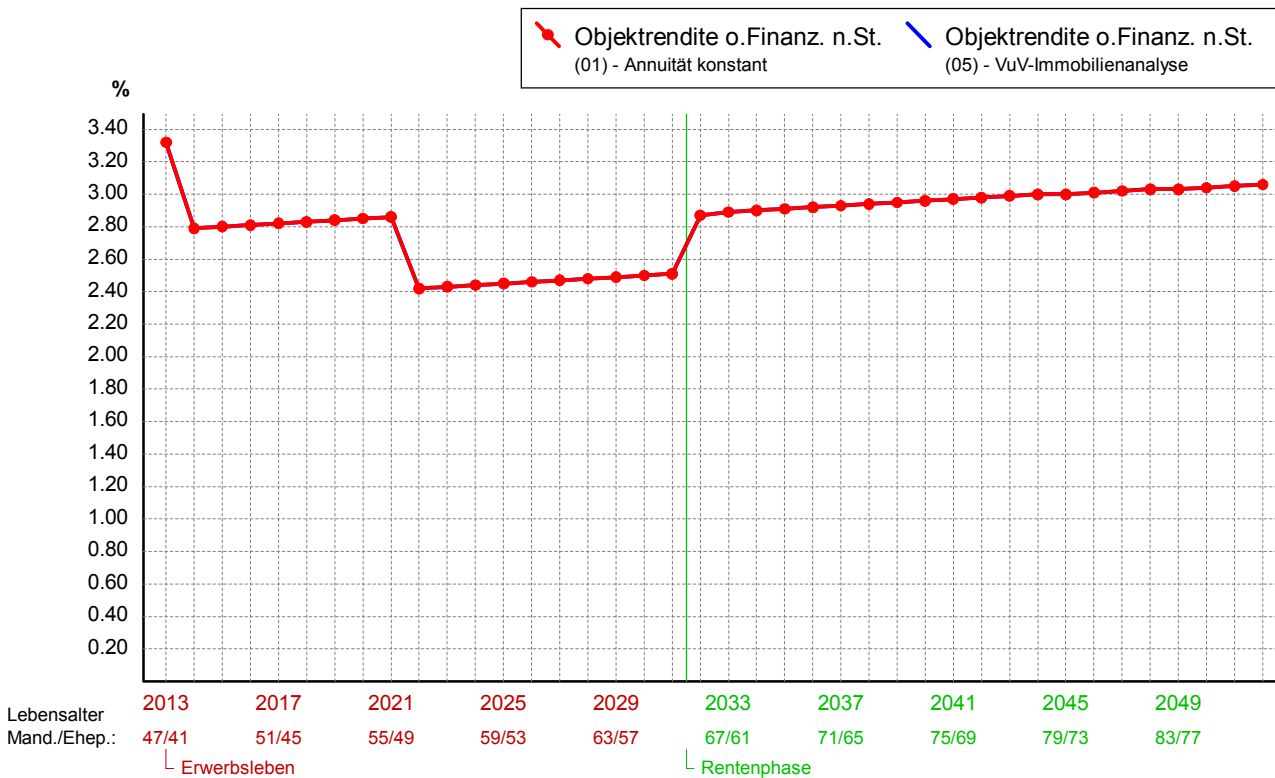
Objektrendite ohne Finanzierung

Verhältnis von Ertrag der Immobilie ohne Finanzierungskosten zum Verkehrswert der Immobilien.

Fremdkapitalzins (Durchschnitt)

Der durchschnittliche Fremdkapitalzins zeigt Ihnen, welche prozentualen Finanzierungskosten die Immobilien verursachen.

Vergleich Objektrendite ohne Finanzierung



Der Vergleich von Objektrendite ohne Finanzierung und durchschnittlichem Fremdkapitalzins zeigt, ob durch die Finanzierung ein positiver Effekt auf die Rendite des eingesetzten Eigenkapitals erreicht wird. Sollte der Fremdkapitalzins höher sein als die Objektrendite ohne Finanzierung, sollte unter Renditeaspekten versucht werden, die Finanzierung zu verringern.

6. Bescheinigung

Die Erstellung dieser Immobilien-Planungsrechnung erfolgte aufgrund Ihrer Angaben und auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie der vereinbarten Prämissen nach bestem Wissen und Gewissen.

Die Angaben und Unterlagen wurden von uns weder auf Richtigkeit noch auf Vollständigkeit hin überprüft.

Da es in der Praxis nicht immer möglich ist, alle benötigten Angaben exakt zu erhalten, haben wir gegebenenfalls auf Näherungswerte bzw. Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Die angestellten Berechnungen beruhen weitgehend auf der Annahme zukünftiger Ereignisse, deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Die hieraus abgeleiteten Ergebnisse können daher von der tatsächlichen Entwicklung abweichen.

Änderungen Ihrer persönlichen, steuerlichen oder finanziellen Lage oder des politischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeldes können die Ergebnisse beeinflussen. Wir empfehlen Ihnen daher, die Analyse in regelmäßigen Abständen zu wiederholen.

Die Analyse wurde mit größter Sorgfalt angefertigt. Unsere Haftung für deren Inhalt, insbesondere für die Vollständigkeit sowie die Richtigkeit der darin enthaltenen Berechnungen, beschränkt sich auf grobes Verschulden.

Karlsruhe, den 16.05.2013

StB Mustermann

Anlagen

(99998) Ferdinand und Frederike Immobilienanalyse - (Szenario 5) VuV-Immobilienanalyse

Aufstellung der Darlehen

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR per 01.01.2013

Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung Besicherung	Tilgung über Kapital-LV Ablaufleistung	Schuldner Mandant/Ehepartner	Auszahlung Fälligkeit Zinsfestschr.	Nominalbetrag Valuta lfd. Annuität	Tilgung nom. Zinssatz Zins gültig bis
KSK Sorgenfrei 4000-01 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: Eigentumswohnung (vermietet) Nein		Mandant: 50,00 % Ehepartner: 50,00 %	01.04.2004 30.03.2014	140.000 95.700 (mtl.) 817	1,00 % 6,00 % 31.03.2014

Summen aufgeführter Darlehen	Nominalbetrag	Valuta am 01.01.2013	liquides Ergebnis 2013	Zinsen 2013	Tilgung / Auszahlung 2013	Tilgung über LV Beiträge 2013
Mandant	70.000	47.850	-4.902	-2.814	-2.088	0
Ehepartner	70.000	47.850	-4.902	-2.814	-2.088	0
Gesamt	140.000	95.700	-9.804	-5.628	-4.176	0
Dritter	0	0	0	0	0	0
Summe	140.000	95.700	-9.804	-5.628	-4.176	0

Summen Haftung im Außenverhältnis	Nominalbetrag	Valuta am 01.01.2013	liquides Ergebnis 2013
Mandant	140.000	95.700	-9.804
Ehepartner	140.000	95.700	-9.804

Hinweis: Alle Summenangaben wurden nach Maßgabe der Haftung im Innenverhältnis ermittelt. Weil alle anderen Auswertungen nach Maßgabe der wirtschaftlichen Belastung berechnet werden, können sich Abweichungen zu anderen Auswertungsergebnissen ergeben. Tilgungen über Kapital-LV spiegeln die Höhe der LV-Beiträge wider, die besicherungsmäßig zugeordnet wurden. In der Summenzeile werden im liquiden Ergebnis auch Sondertilgungen und Nachvaluierungen berücksichtigt.

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Gläubiger Kontonummer Zuordnung	Fälligkeit Zinsfestschr. Schuldner Mand. / Ehep.	2013	2014	2015	2016	2017	2022	2027	2032	2042	2052
		Valuta 31.12.	Valuta 31.12.	Valuta 31.12.	Valuta 31.12.	Valuta 31.12.	Valuta 31.12.	Valuta 31.12.	Valuta 31.12.	Valuta 31.12.	Valuta 31.12.
		liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis
		Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen
		Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins
KSK Sorgenfrei	unbekannt	91.524	87.119	82.552	77.823	72.926	45.701	13.277	0	0	0
4000-01	30.03.2014	-9.804	-8.108	-7.543	-7.543	-7.543	-7.543	-7.543	0	0	0
Finanzierung VuV	Mand: 50,00 %	-5.628	-3.703	-2.976	-2.814	-2.646	-1.711	-597	0	0	0
Eigentumswohnung (vermietet)	Ehep: 50,00 %	6,00 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	3,50 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

(99998) Ferdinand und Frederike Immobilienanalyse - (Szenario 5) VuV-Immobilienanalyse

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Summen Valuta	Valuta am 01.01.2013	Valuta am 31.12.2013	Valuta am 31.12.2014	Valuta am 31.12.2015	Valuta am 31.12.2016	Valuta am 31.12.2017	Valuta am 31.12.2022	Valuta am 31.12.2027	Valuta am 31.12.2032	Valuta am 31.12.2042	Valuta am 31.12.2052
Mandant	47.850	45.762	43.560	41.276	38.912	36.463	22.850	6.638	0	0	0
Ehepartner	47.850	45.762	43.559	41.276	38.911	36.463	22.851	6.639	0	0	0
Gesamt	95.700	91.524	87.119	82.552	77.823	72.926	45.701	13.277	0	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	95.700	91.524	87.119	82.552	77.823	72.926	45.701	13.277	0	0	0

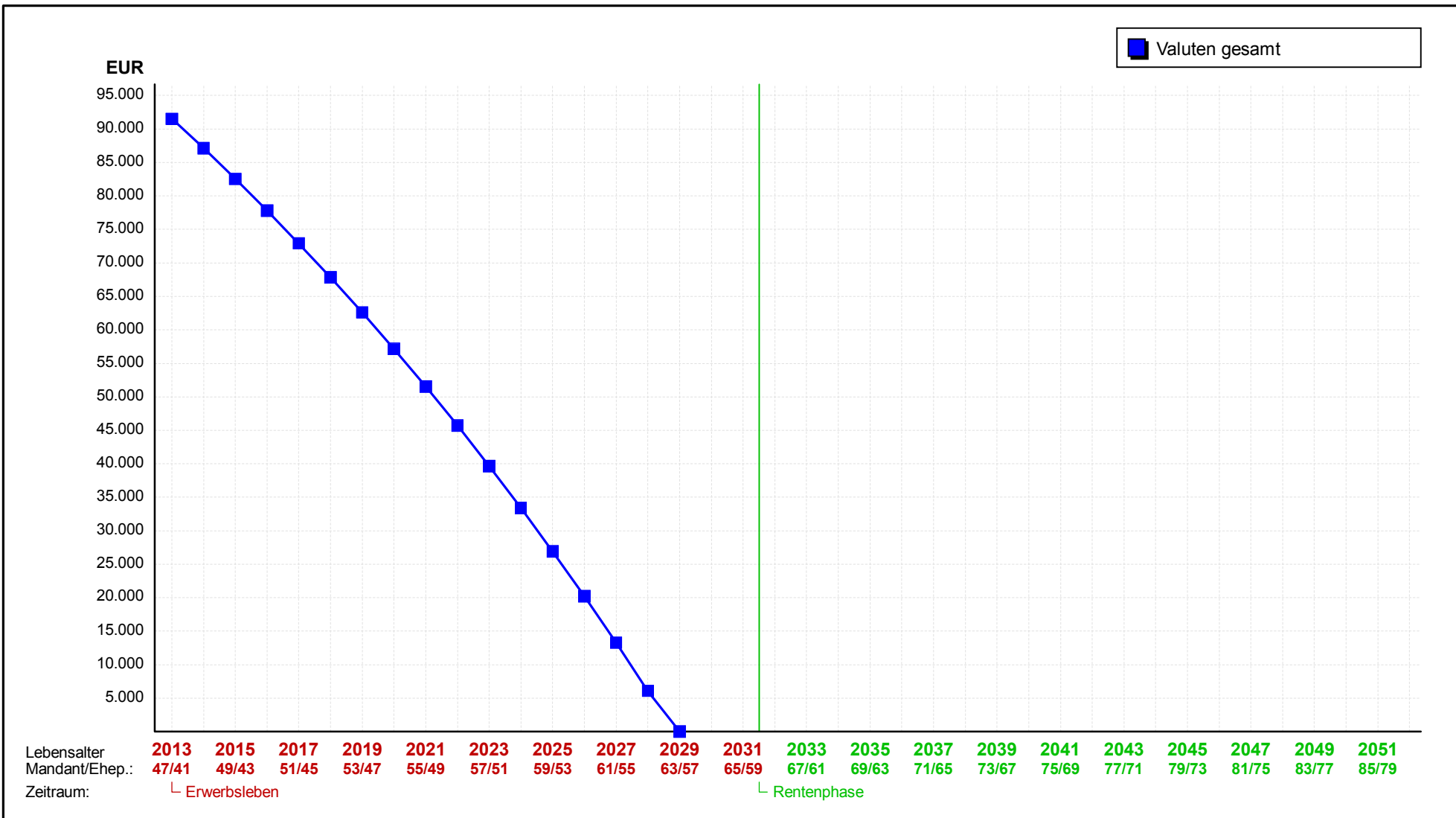
Summen liquides Ergebnis	liq. Ergebnis 2013	liq. Ergebnis 2014	liq. Ergebnis 2015	liq. Ergebnis 2016	liq. Ergebnis 2017	liq. Ergebnis 2022	liq. Ergebnis 2027	liq. Ergebnis 2032	liq. Ergebnis 2042	liq. Ergebnis 2052
Mandant	-4.902	-4.054	-3.772	-3.772	-3.772	-3.772	-3.772	0	0	0
Ehepartner	-4.902	-4.054	-3.771	-3.771	-3.771	-3.771	-3.771	0	0	0
Gesamt	-9.804	-8.108	-7.543	-7.543	-7.543	-7.543	-7.543	0	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	-9.804	-8.108	-7.543	-7.543	-7.543	-7.543	-7.543	0	0	0

Summen Zinsen	Zinsen 2013	Zinsen 2014	Zinsen 2015	Zinsen 2016	Zinsen 2017	Zinsen 2022	Zinsen 2027	Zinsen 2032	Zinsen 2042	Zinsen 2052
Mandant	-2.814	-1.852	-1.488	-1.407	-1.323	-856	-298	0	0	0
Ehepartner	-2.814	-1.851	-1.488	-1.407	-1.323	-855	-299	0	0	0
Gesamt	-5.628	-3.703	-2.976	-2.814	-2.646	-1.711	-597	0	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	-5.628	-3.703	-2.976	-2.814	-2.646	-1.711	-597	0	0	0

Hinweis: Alle Summenangaben wurden nach Maßgabe der Haftung im Innenverhältnis ermittelt. Weil alle anderen Auswertungen nach Maßgabe der wirtschaftlichen Belastung berechnet werden, können sich Abweichungen zu anderen Auswertungsergebnissen ergeben. Disagien werden in der Annuität nicht berücksichtigt.

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt



Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

