

Immobilienanalyse
für
Herrn Ivan Immobilien-Bestandsanalyse
und
Frau Ina Immobilien-Bestandsanalyse

erstellt durch

Martin Mustermann
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer
Scharrenbroicher Str. 4
Rösrath

www.mustermann.de

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Ausgangssituation / Prämissen	3
3	Status quo der Immobilien	5
4	Immobilienentwicklung	6
4.1	Vermögensentwicklung	6
4.2	Liquiditätsentwicklung	8
4.3	Entwicklung steuerl. Ergebnis	10
4.4	Rentabilität	11
5	Bescheinigung	13
6	Anlagen	14

1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Ina Immobilien-Bestandsanalyse,
Sehr geehrter Herr Ivan Immobilien-Bestandsanalyse,

Sie haben uns beauftragt, Ihnen transparent darzustellen, wie sich Ihre Vermietungsimmobilien in Zukunft voraussichtlich entwickeln werden.

Zu diesem Zweck haben wir auf Basis des derzeitigen Standes 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. Ausgangssituation / 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 2009
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,00 %
Höhe des Grundeinkommens (ohne Immobilien)	
Aktuell	100.000
im Rentenalter	30.000

Ivan Immobilien-Bestandsanalyse

Geburtsdatum	16.07.1965
geplanter Renteneintritt	16.07.2030
Kirchensteuerpflicht	Nein

Ina Immobilien-Bestandsanalyse

Geburtsdatum	31.10.1965
geplanter Renteneintritt	31.10.2030
Kirchensteuerpflicht	Nein

Prämissen zu den Immobilien

Entwicklung der Verkehrswerte p.a.	1 %
Entwicklung der Mieteinnahmen p.a.	1 %
Instandhaltungskostenpauschalen p.a. in Euro/qm	Euro 9
Anschlusszinssatz der Finanzierung (en)	6,5 %
Zinssätze für die (fiktiven) Immobilienkonten	3 %

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 Immobilien ab. Es hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Berechnung der Immobilien selbst, beeinflusst aber die Berechnung einer Steuerentlastung bzw. -belastung, die durch die Immobilien 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 der Verkehrswerte

Dieser Prozentsatz gibt an, welche Wertentwicklung Sie den Immobilien über den Zeitraum von 40 Jahren pro Jahr zutrauen.

Die Wertentwicklung wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst:

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

Entwicklung der Mieteinnahmen

Auch dieser Prozentsatz gibt an, welche Entwicklung der Mieteinnahmen aus den Immobilien 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 Immobilien - die Instandhaltungskosten gleichmäßig in Form einer Pauschale berücksichtigt. Soweit einzelne konkrete Instandhaltungen besprochen worden sind, sind diese ebenfalls in der Planung berücksichtigt worden.

Anschlusszinssatz der Finanzierung(en)

Zinsfestschreibungszeiträume für Finanzierungen betragen in der Regel von 5 bis 15 Jahren. 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.

(fiktive) Immobilienkonten

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

Wir schreiben auf diesem Konto für Sie nicht nur die unmittelbaren Zahlungsströme aus den Immobilien gut, sondern berücksichtigen zusätzlich - auf Basis des Grundeinkommens - die aus dem steuerlichen Ergebnis resultierende Steuerersparnis/-belastung, die Ihre Immobilien auslösen.

Zinssätze der (fiktiven) Immobilienkonten

Der hier angesetzte Zinssatz kann nicht mit einem Girokontozinssatz verglichen werden, sondern folgt dem sog. Opportunitätskostenprinzip.

- Auf welche Zinserträge muss ich verzichten, wenn ich Liquidität für die Immobilien bereitstelle?
- Welche Zinserträge kann ich erzielen, wenn ich die Liquidität aus den Immobilien kurzfristig anlege?

3. Status quo der Immobilien

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

Vermögen und Schulden	01.01.2009
Verkehrswert der Immobilien	275.000
Darlehensvaluten	-180.217
Tilgungsträger (Kapital-LV, Kapitalvermögen)	0
Restschuld Finanzierungen	-180.217
Nettovermögen	94.783

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)	2009
Mieteinnahmen	9.600
Ausgaben für:	
Instandhaltung	-900
sonstige nicht umlegbare Kosten	0
Finanzierungskosten	-14.004
Summe Ausgaben	-14.904
Liquidität vor Steuern	-5.304
Steuerersparnis/-belastung	3.576
Liquidität nach Steuern	-1.728

Als laufende Instandhaltung haben 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 Immobilien.

steuerliches Ergebnis	2009
Mieteinnahmen	9.600
Werbungskosten:	
Finanzierungszinsen	-10.230
Abschreibungen	-6.973
Instandhaltung	-900
sonstige nicht umlegbare Kosten (steuerlich)	0
Summe Werbungskosten	-18.103
steuerliches Ergebnis	-8.503

4. Immobilienentwicklung

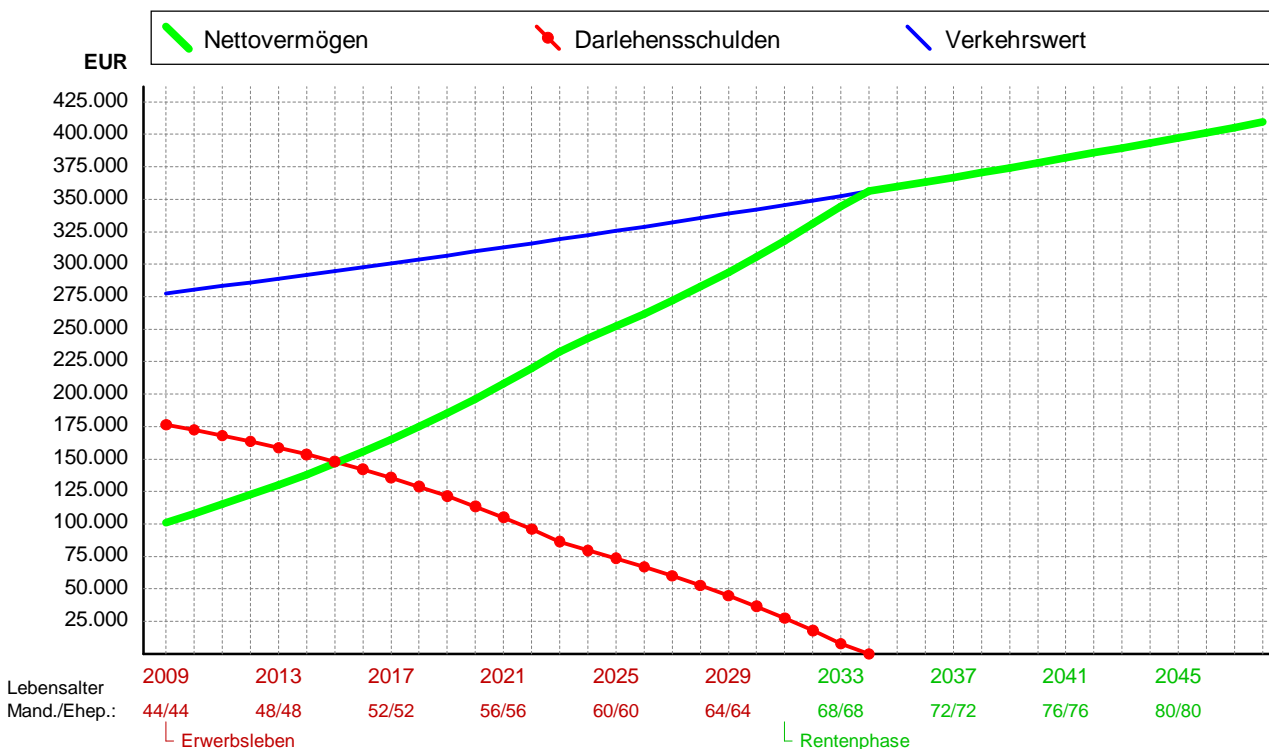
Nach der Darstellung der aktuellen Situation zeigen wir Ihnen nun, wie sich Ihre Immobilien planmäßig in den Bereichen Vermögen, Liquidität, Steuern und Rendite entwickeln werden.

4.1. Vermögensentwicklung

Vermögen und Schulden	2009	2013	2018	2028	2048
Verkehrswert der Immobilien	277.750	289.028	303.771	335.553	409.442
Darlehensvaluten	-176.443	-158.819	-128.846	-52.819	0
Tilgungsträger (KLV, Kapitalanl.)	0	0	0	0	0
Restschuld Finanzierungen	-176.443	-158.819	-128.846	-52.819	0
Nettovermögen	101.307	130.209	174.925	282.734	409.442
Eigenkapitalquote in %	36,47	45,05	57,58	84,26	100,00

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

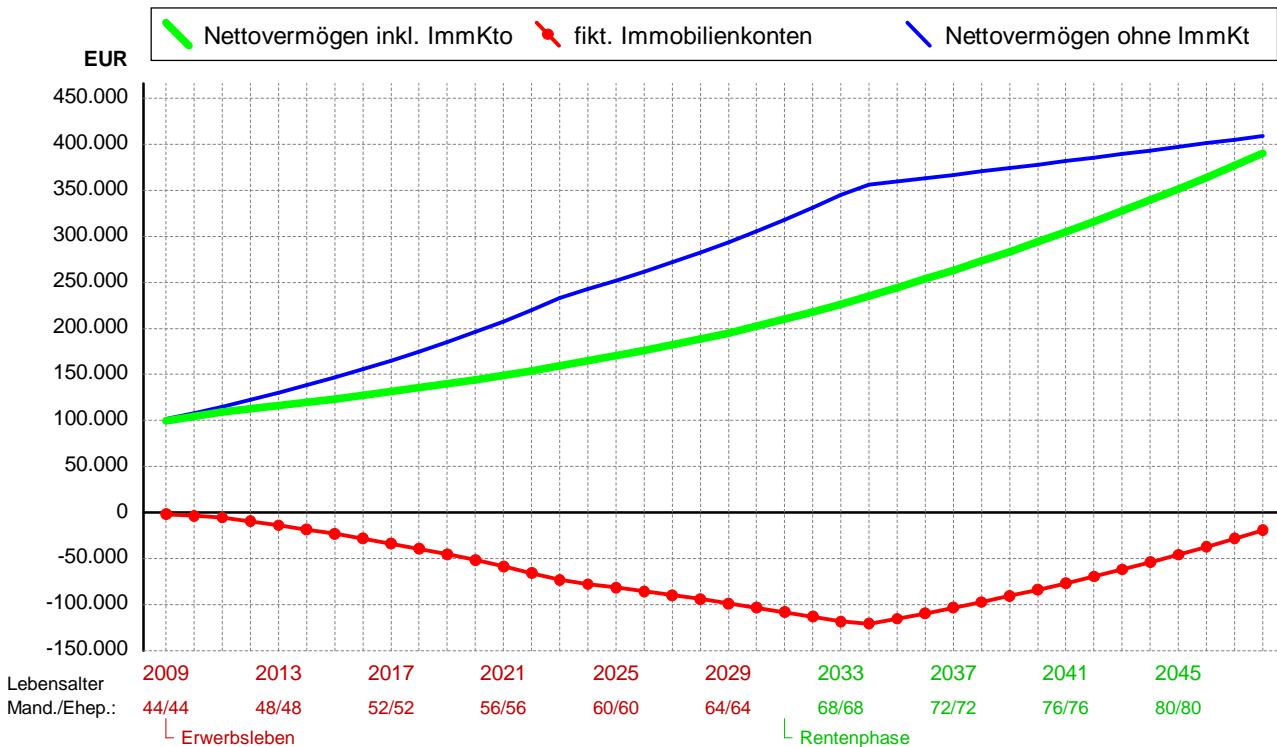
Als Grundregel gilt: Mit Renteneintritt sollten Vermietungsimmobilien - genauso wie das Eigenheim - entschuldet sein, damit sich die Auswirkungen eines Mietausfalls auf die Alterseinkünfte in Grenzen halten.



Die Gesamtsicht:

Die Betrachtung der Vermögensentwicklung sollte sinnvollerweise erweitert werden durch die Berücksichtigung des sog. fiktiven Immobilienkontos (vgl. auch Liquiditätsentwicklung).
 Durch die Fortschreibung aller Zahlungsströme auf einem solchen Konto lässt sich erkennen, was zusätzlich im Laufe der Jahre investiert werden muss, um die Immobilien zu bewirtschaften bzw. ab welchem Zeitpunkt sich das Vermögen durch liquide Überschüsse aus den Immobilien zusätzlich vermehrt.

Vermögensentw. mit Immokonto - Vermietung gesamt



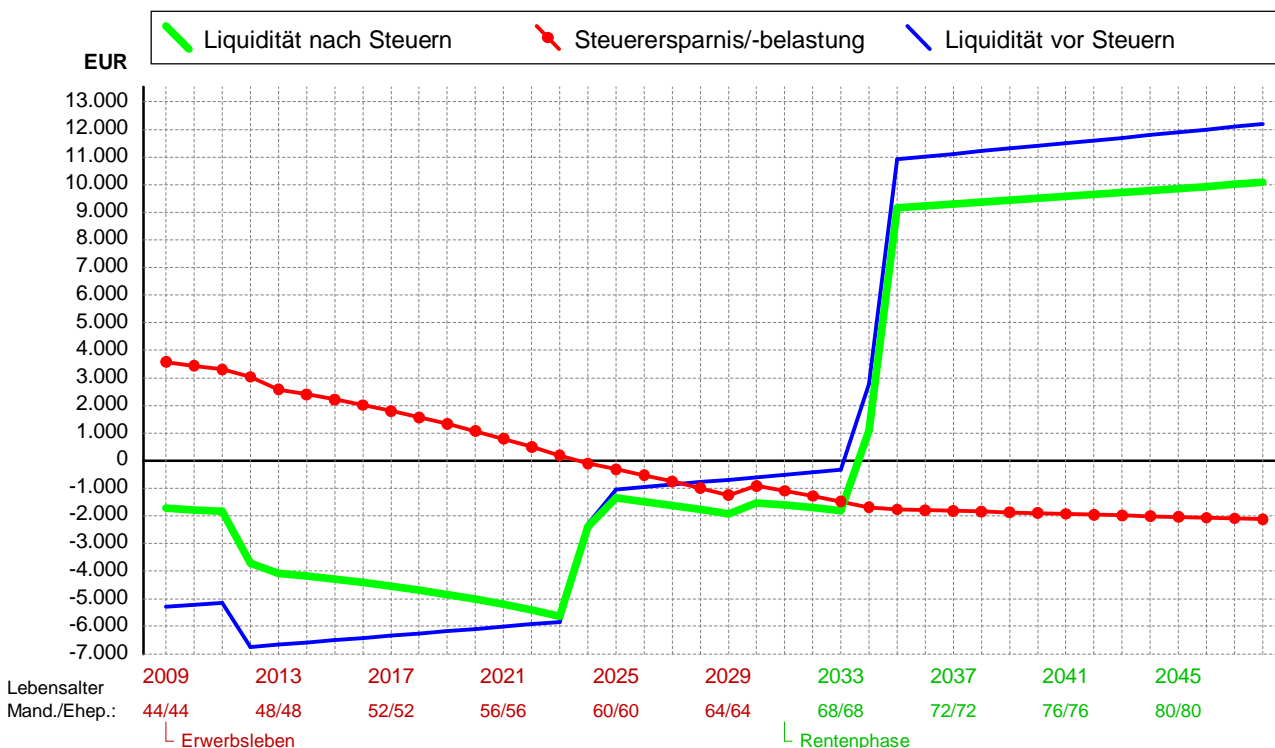
4.2. Liquiditätsentwicklung

Liquiditätsentwicklung	2009	2013	2018	2028	2048
Mieteinnahmen	9.600	9.990	10.500	11.598	14.151
Veräußerungserlöse von Immobilien	0	0	0	0	0
Summe Einnahmen	9.600	9.990	10.500	11.598	14.151
Instandhaltung	-900	-974	-1.075	-1.310	-1.946
sonstige nicht umlegbare Kosten	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten	0	0	0	0	0
Summe Ausgaben	-900	-974	-1.075	-1.310	-1.946
Ergebnis Immobilien	8.700	9.016	9.425	10.288	12.205
Darlehenszinsen	-10.230	-10.837	-8.835	-3.695	0
Darlehensstilgungen	-3.774	-4.849	-6.851	-7.373	0
Darlehensauszahlungen	0	0	0	0	0
Liquidität Tilgungsträger (KLV, Kapitalanlagen)	0	0	0	0	0
Ergebnis Finanzierungen	-14.004	-15.686	-15.686	-11.068	0
Liquidität vor Steuern	-5.304	-6.670	-6.261	-780	12.205
Steuerersparnis/-belastung	3.576	2.578	1.572	-994	-2.122
Liquidität nach Steuern	-1.728	-4.092	-4.689	-1.774	10.083

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

- Kann die benötigte Liquidität aus den anderen Einkunftsquellen gedeckt werden?
- Mit Eintritt in die Rente sollte das liquide Ergebnis auf jeden Fall positiv sein.
- Wie ist der Einfluss auf die Rentabilität? (vgl. Kapitel 4.4)

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 Immobilien besitzen bzw. zu welcher Steuerersparnis dies in den einzelnen Jahren führt.



Das fiktive Immobilienkonto:

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

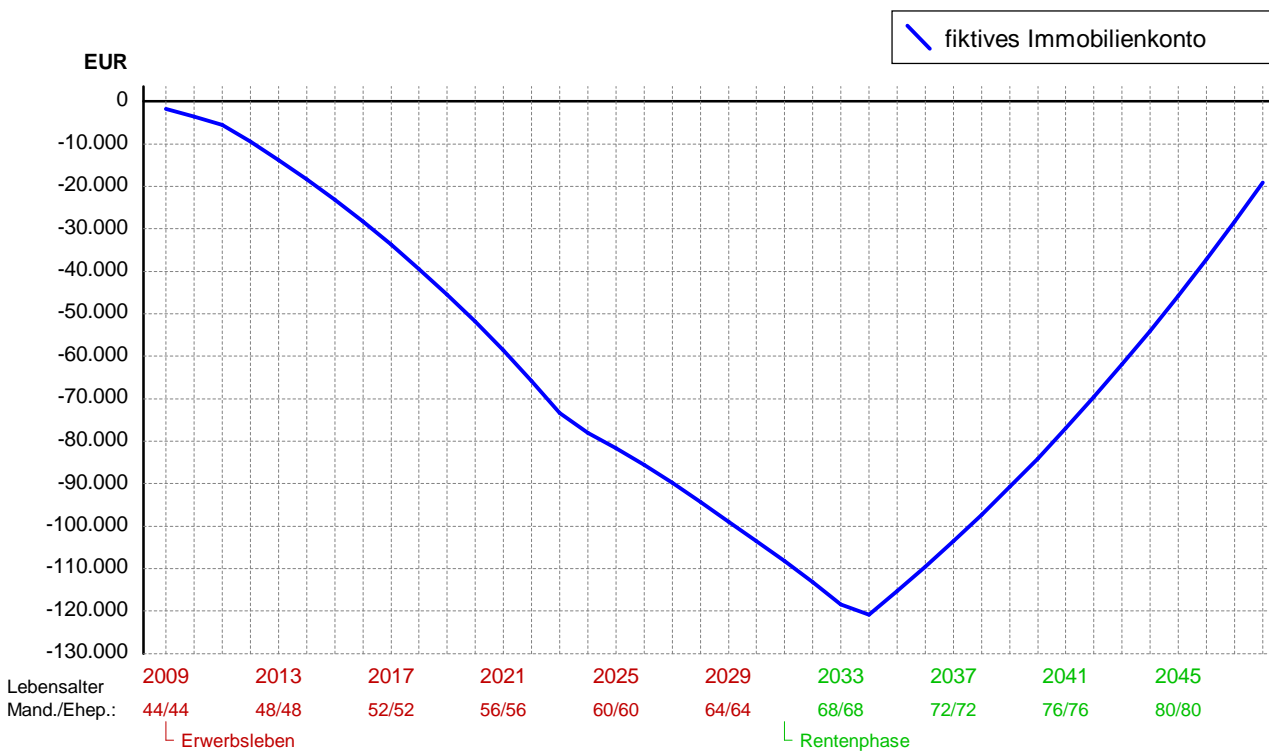
Damit lassen sich zwei Fragen gut beantworten:

- Müssen Sie zur Realisierung des Nettovermögenszuwachses regelmäßig in Ihre Immobilien in Form von liquiden Unterdeckungen investieren?
- Oder erwirtschaften die Immobilien für Sie sogar ein Zusatzeinkommen?

Die Berechnung beinhaltet auch die Steuergutschrift/Steuerzahlung, die anteilig im Verhältnis zu Ihrem übrigen Einkommen auf die Einkünfte aus den Immobilien 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 Eigenkapital in die Immobilien investieren müssten, um diese zu bewirtschaften.

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

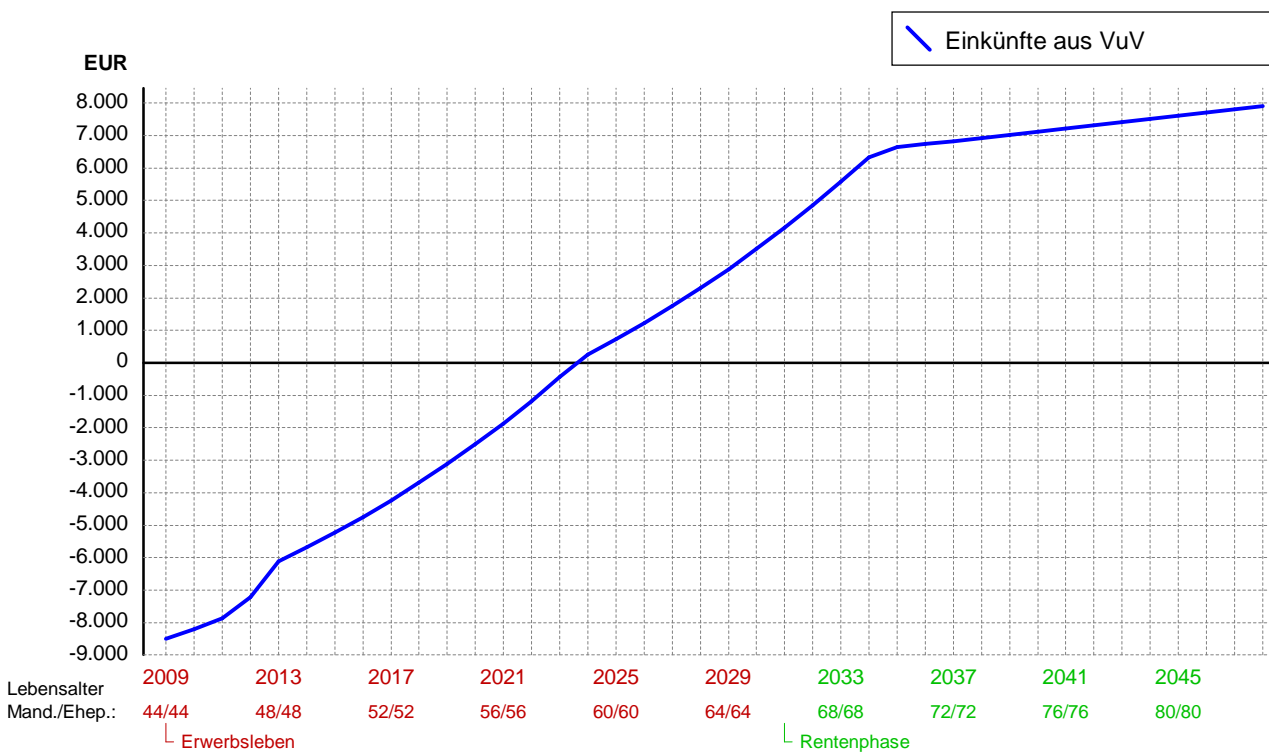


4.3. Entwicklung steuerl. Ergebnis

steuerliches Ergebnis	2009	2013	2018	2028	2048
Mieteinnahmen	9.600	9.990	10.500	11.598	14.151
Darlehenszinsen	-10.230	-10.837	-8.835	-3.695	0
Abschreibungen	-6.973	-4.291	-4.291	-4.291	-4.291
Instandhaltungen	-900	-974	-1.075	-1.310	-1.946
sonstige nicht umlegbare Kosten (stl.)	0	0	0	0	0
steuerliches Ergebnis (VuV)	-8.503	-6.112	-3.701	2.302	7.914
Grenzsteuersatz in %	39,00	39,40	40,00	41,20	26,40
steuerl. Ergebnis (Kap)	0	0	0	0	0
steuerpfl. Veräußerungsgewinne	0	0	0	0	0

Bei der Beurteilung des steuerlichen Ergebnis 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

Abschließend haben wir Ihnen noch ein paar Renditekennziffern übersichtlich dargestellt. Es handelt sich grundsätzlich um Jahresrenditen. Die "nach Steuer"-Werte berücksichtigen dabei die Grenzsteuerwirkung des steuerlichen Ergebnis der Immobilien.

Rendite inkl. Finanzierung

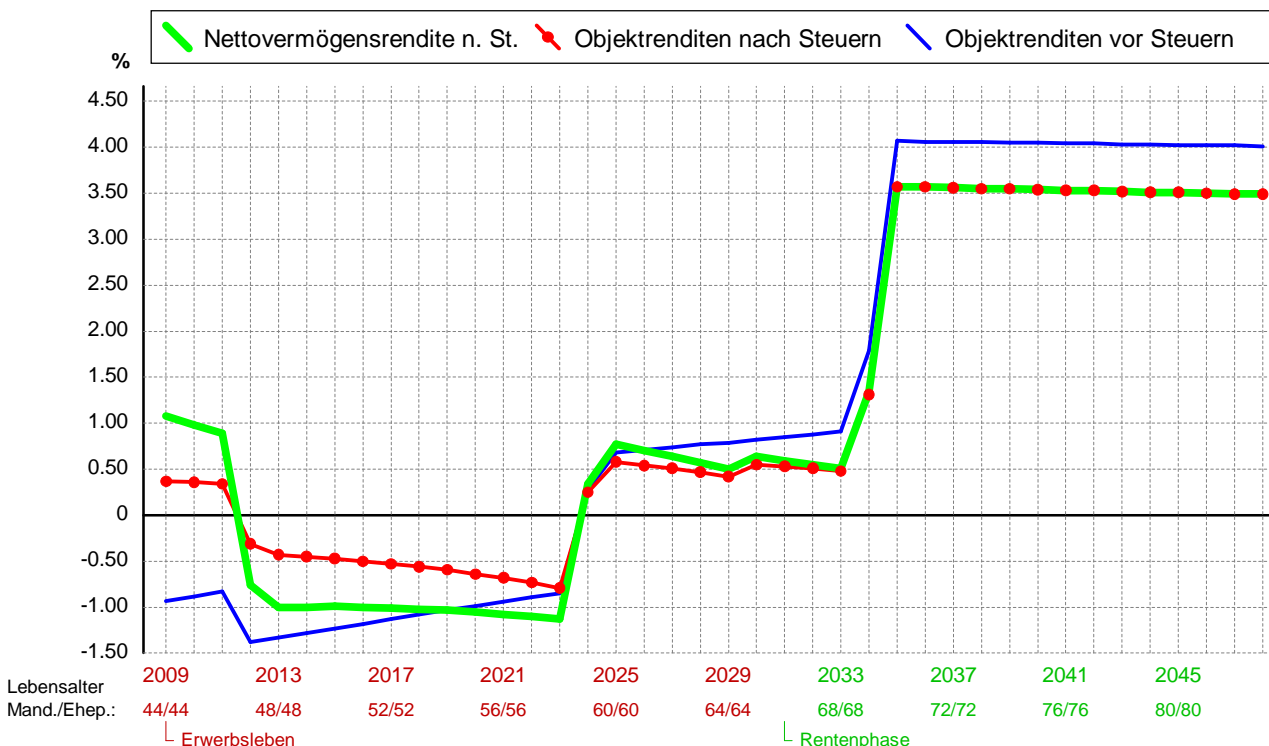
	2009	2013	2018	2028	2048
Objektrendite inkl. Finanzierung					
vor Steuern	-0,93 %	-1,33 %	-1,08 %	0,77 %	4,01 %
nach Steuern	0,37 %	-0,43 %	-0,56 %	0,47 %	3,49 %
Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung					
vor Steuern	-2,69 %	-3,11 %	-1,97 %	0,93 %	4,01 %
nach Steuern	1,08 %	-1,00 %	-1,02 %	0,57 %	3,49 %

Die Objektrendite inkl. Finanzierung bildet das jährliche Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilien ab.

Die Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung bildet das jährliche Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und gebundenem Eigenkapital ab.

Objektrenditen mit Finanzierung - VuV-Objekte

(08) - VuV-Analyse



Rendite ohne Finanzierung

	2009	2013	2018	2028	2048
Objektrendite ohne Finanzierung					
vor Steuern	4,16 %	4,15 %	4,13 %	4,10 %	4,01 %
nach Steuern	3,91 %	3,48 %	3,43 %	3,32 %	3,49 %
Fremdkapitalzins					
vor Steuern	5,73 %	6,71 %	6,67 %	6,50 %	0,00 %
nach Steuern	3,50 %	4,07 %	4,00 %	3,82 %	0,00 %

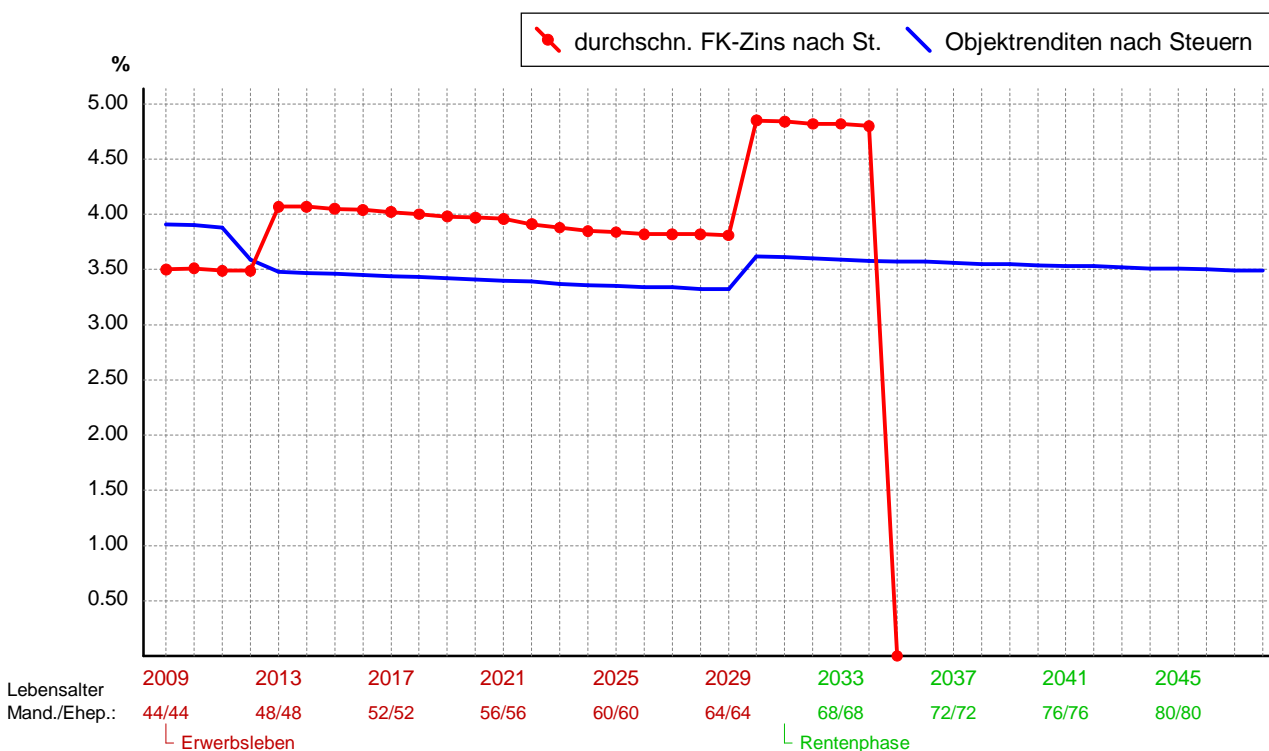
Die Objektrendite ohne Finanzierung zeigt Ihnen, welchen Ertrag die Immobilien ohne Finanzierungskosten erwirtschaften und setzt diesen ins Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilien.

Der Vergleich von Objektrendite ohne Finanzierung und Fremdkapitalzins zeigt dann, ob durch die Finanzierung ein positiver Effekt auf die Rendite des eingesetzten Eigenkapitals erreicht wird.

Sollte der Fremdkapitalzins höher sein als diese Objektrendite ohne Finanzierung sollte unter Renditeaspekten versucht werden, die Finanzierung zu verringern.

Objektrenditen ohne Finanzierung - VuV-Objekte

(08) - VuV-Analyse



5. 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.

Rösrath, den 10.03.2010

StB Mustermann

Anlagen



Aufstellung der Darlehen

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR per 01.01.2009

Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung Besicherung	Tilgung über Kapital-LV Ablaufleistung	Schuldner Mandant/Ehepartner	Auszahlung Fälligkeit Zinsfestschr.	Nominalbetrag Valuta Ifd. Annuität	Tilgung nom. Zinssatz Zins gültig bis
KSK Immobilienstadt 0815 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: VuV-Bestandsimmobilie (ETW) Ja erstrangiges Darlehen 10 Jahre fest mit 1 % Tilgung		Mandant: 50,00 % Ehepartner: 50,00 %	01.07.2002 30.06.2012	150.000 138.263 (mtl.) 813	1,00 % 5,50 % 30.06.2012
VoBa Immobilienstadt 0816 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: VuV-Bestandsimmobilie (ETW) Ja zweitrangiges Darlehen 10 Jahre fest mit 2 % Tilgung		Mandant: 50,00 % Ehepartner: 50,00 %	01.07.2002 30.06.2012	50.000 41.954 (mtl.) 354	2,00 % 6,50 % 30.06.2012

Summen aufgeführter Darlehen	Nominalbetrag	Valuta am 01.01.2009	liquides Ergebnis 2009	davon Zinsen 2009	davon Tilgung 2009	Tilgung über LV Beiträge 2009
Mandant	100.000	90.108	7.002	5.114	1.888	0
Ehepartner	100.000	90.108	7.002	5.116	1.886	0
Dritter	0	0	0	0	0	0
Gesamt	200.000	180.217	14.004	10.230	3.774	0

Hinweis: Alle Summenangaben wurden nach Maßgaben der rechtlichen Verpflichtung ermittelt.
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.