



# **Fallbeschreibung: Analyse einer Bestandsimmobilie**



Das Thema „Analyse von VuV-Immobilien“ hat als Beratungsthema zwei Aspekte. Neben der Beurteilung der Investitionsentscheidung „Kauf oder nicht kaufen“ erreichen Sie mit der Analyse von Bestandsimmobilien einen wesentlich größeren Kreis Ihrer Mandanten, nämlich **alle Inhaber von Immobilien!**

**Welche Mandanten kommen für eine Immobilienplanung in Frage?**

<b>Mandantengruppen</b>	<b>Anzahl</b>
Alle Mandanten mit mindestens einer finanzierten VuV-Immobilie	
Alle Mandanten mit mindestens zwei entschuldeten VuV-Immobilien	
Alle Mandanten, die in bestehende VuV-Immobilien investieren wollen	
Alle Mandanten, die einen Immobilienerwerb planen (auch Eigenheime)	
<b>Summe</b>	

Die Immobilienanalyse ist **ein gutes Einstiegsthema** in die private Finanzplanung. Weil die Zahlungsströme weitestgehend feststehen (Finanzierung, Nebenkosten, etc.), ist es für Ihre Mandanten einfacher, die Ergebnisse nachzuvollziehen und damit der Planung und Ihren Handlungsempfehlungen zu vertrauen.

**Das Ziel der VuV-Immobilienanalyse**

Viele Mandanten besitzen Immobilien. Sie nutzen diese selbst oder vermieten diese, um damit verschiedene Ziele zu realisieren, wie zum Beispiel:

- Erzielen eines zusätzlichen Einkommens
- Inflationsschutz des Vermögens
- Vorsorge fürs Alter
- etc.

**Um bei den Mandanten Interesse an der Analyse einer Bestandsimmobilie zu wecken,** kann man die typischen Ziele der Mandanten betrachten und diese in Fragen umformulieren.

„Lieber Mandant, folgende Fragen können wir mit der Analyse zuverlässig beantworten:

- Wie hoch ist die **Rendite** Ihrer Immobilie?
- Was **kostet** Sie diese Immobilie aktuell, in drei Jahren, in zehn Jahren?
- Wie hoch sind die gesamten Kosten für die Finanzierung?
- Wann haben Sie die Finanzierung zurückgezahlt?
- Welche „Immobilien-Rente“ dürfen Sie im Rentenalter erwarten?

Um aufzuzeigen, welche **umfangreiche Analyse und Beratungsleistung bei diesem Thema mit der Erfassung weniger Zahlen** (die typischerweise zum Großteil in den Akten vorliegen) möglich ist, haben wir eine sehr umfangreiche Fallbeschreibung erstellt.

**Viel Spaß beim Lesen!**



**Der Fall:**

Die Eheleute Ina und Ingo Vermieter besitzen zusammen eine 2002 erworbene und seitdem vermietete Eigentumswohnung. Sie haben bisher keine Instandhaltungen durchgeführt. Die Zinsbindung läuft Mitte 2012 aus. Beide haben kein Gefühl dafür, ob sich die Vermietung rentiert und wann die Wohnung entschuldet ist.

**So gehen Sie vor:**

Bei der Übergabe der Einkommensteuererklärung 2009 weisen Sie darauf hin, dass der steuerliche Verlust von fast € 9.000 in 2009 zu einer guten Steuerersparnis geführt hat. Sie fragen, ob sich die Eheleute mal selbst ausgerechnet haben, was die Immobilie denn jedes Jahr an Liquidität kostet – und in drei Jahren, in zehn Jahren, bei Renteneintritt...


Das wissen die Eheleute nicht. Sie bitten Sie, die Eigentumswohnung „mal durchzurechnen“, mindestens bis zum Ende des Finanzierungszeitraums, besser noch bis in die Rentenzeit hinein.

**So geben Sie den Fall in PriMa plan ein:**

**Möglichkeit 1: Überschreiben der Musterdaten**

1) Sie importieren den Musterfall gemäß der „Anleitung zum Import eines Musterfalles“, die wir Ihnen mit jedem Newsletter mitliefern und die Sie auch auf unserer Homepage unter <http://www.instrumenta.de/musterfaelle.html> finden.

2) Mit Import des Mandantendaten wird automatisch der dazu gehörende Immobilienbericht

Bestand“ in das Berichtswesen  von PriMa plan importiert. Sie finden ihn oben links in der Berichtsauswahl im **Unterordner „mandantenspezifische Berichte“** neben einem grünen Heft. Bitte klicken Sie ihn an, so dass er blau unterlegt ist und wählen Sie unten rechts mit diesen Buttons aus, ob Sie den Bericht ansehen, ausdrucken oder als pdf

versenden möchten:   



Damit Sie diesen Bericht für weitere Mandanten nutzen können, machen Sie mit diesem



Button aus dem Bericht ein „Kanzlei-Master“. Damit wird dieser Bericht eine Vorlage für alle eingegebenen Mandanten Ihrer Kanzlei.

Jetzt haben Sie den Mustermantanten importiert und den Bericht für alle Mandanten nutzbar gemacht.

**Wenn Sie den Musterfall für andere Mandanten nutzen wollen**, dann gehen Sie in der

Mandantenauswahl  auf  , im folgenden Fenster auf

und vergeben mit der Funktion  eine neue Mandanten-Nummer. Sie stellen im folgenden Fenster oben den Speicherplatz der exportierten Muster-Daten ein und gehen

wieder auf  und vergeben hier eine neue Mandanten-Nummer:

Anschließend importieren Sie den Mustermantanten mit der neuen Mandantennummer. Sie

gehen auf  und stellen im folgenden Fenster wieder den Speicherplatz der

exportierten und geänderten Musterdaten ein. Dann gehen Sie auf  und

„OK“ und öffnen Sie den frisch importierten Mustermantanten mit der geänderten Nummer.

Jetzt gehen Sie die beiden Eingabebereiche „neuen Mustermantanten“ durch und passen sie den Daten Ihres echten Mandanten an:

die **Mandanten-Stammdaten**



und **die vermietete Immobilie**





## Möglichkeit 2: Neuanlage des Echtfalles

Hier stellen wir Ihnen alle erfassten Daten ausführlich dar und gehen detailliert auf die einzelnen Auswertungen ein.



### A Die Mandanten-Stammdaten

#### 1. Ein neuer Mandant:

Sie öffnen PriMa plan, gehen auf „Neu“ und geben in den Mandantenstammdaten die Planungsdaten sowie die Adresdaten des Mandant ein. Auf der Karte „**Zeiträume**“ tragen Sie die Jahre des Erwerbslebens und der Rentenphase ein.

#### 2. Erfassung des Grundeinkommens

Die Eingabe des Grundeinkommens bewirkt, dass PriMa plan die tatsächliche Progression des Mandanten als Grundlage für die Berechnung der Steuerersparnis oder Steuerbelastung der Immobilie nutzt.

The screenshot shows the 'Mandantenstammdaten' window with the 'ESt-Berechnung' tab selected. The window title is 'Mandantenstammdaten'. The main title is 'Bearbeitung der Mandanten-Stammdaten'. The 'Szenario' section shows '1 11.02.2010 VuV-Grundfall Bestandsimmobilie'. The 'ESt-Berechnung' tab is active, showing a table for 'Grundeinkommen ohne Teilplanungselemente'. The table has columns for 'Bezeichnung', 'Einkünfte aus', 'Betrag', 'Steigerung', 'Mandant', and 'Ehep.'. The first row shows 'zvE Vorjahr', 'Grundeinkommen', '100.000', '0.00', and both 'Mandant' and 'Ehep.' are checked. Below the table, there are radio buttons for 'Einkommensteuertabelle verwenden' (selected) and 'individueller Einkommensteuersatz' (0.00). The bottom status bar shows 'Letzte Änderung 01.06.2010' and buttons for 'Speichern', 'OK', and 'Abbrechen'.

Grafik 1.: Erfassung Mandanten-Stammdaten; Karte ESt-Berechnung



## B Die Immobilie

Erfassen Sie jetzt die Daten der Immobilie. Unserem Fall liegen folgende Daten zugrunde:

### 1. Grunddaten:

**Vermietung und Verpachtung**

**VuV-Bestandsimmobilie (ETW)**

Mieteinnahmen	Abschreibungen	Grundbuch	sonstige Versicherungen	Kapitalanlagen
Grunddaten	Anschaffungskosten	Finanzierung	Kapital-Lebensversicherungen	lfd. Kosten

**Objektdaten**

Objektbezeichnung: VuV-Bestandsimmobilie (ETW)  
Straße / Hausnummer: Vermietungsweg 25  
Postleitzahl / Ort: 51503 Immobilienstadt  
Anschaffungsdatum: 01.07.2002  
Herstellungsdatum:   
vermietet ab: 01.07.2002  
unentgeltlicher Zugang:   
Wohn- und Nutzfläche: 100 m<sup>2</sup>

Zuordnung Mandant: 50.00 %  
Ehepartner: 50.00 %  
Liebhaberei:   
stl. Ansetzbarkeit der Werbungskosten zu: 100.00 %

**geplante Veräußerung**

Veräußerungsdatum:   
Steuerpflicht §23 EStG:   
Verkaufserlös Gesamtobjekt: 0  
gewerblicher Grundstückshandel:

**Fondsbeteiligung**

Vereinfachte Datenerfassungen bei Beteiligungen

**fiktives Immobilienkonto**

Stand bei:   
Planungsbeginn: 0 Betrag  
 indiv. Zinssätze verwenden  
Sollzinssatz: 3.00 %  
Habenzinssatz: 3.00 %

**Objekt-Wertermittlung**

Sachwertverfahren  
Wert, wenn abw. von AK/HK: 275.000  
jährl. Veränderung: 1.00 %  
 Ertragswertverfahren  
Rohmietenvervielfältiger: 15.00

### 2. Anschaffungskosten:

**Grunddaten** | **Anschaffungskosten** | **Fit**

**Anschaffungs- / Herstellungskosten**

	Betrag
<b>Gebäude und sonst. AK (100% AfA-fähig)</b>	
AK / HK des Gebäudes	200.000
Einbauküche	25.000
	0
<b>Grundstück (nicht AfA-fähig)</b>	
AK des Grundstücks	50.000
<b>Nebenkosten (antlg Zuordnung zu Grundstück / Gebäude)</b>	
Grunderwerbsteuer	14.000
Maklercourtage	0
sonstige AK / HK	6.000



3. Finanzierung:

Mieteinnahmen	Abschreibungen	Grundbuch	sonstige Versicherungen	Kapitalanlagen
Grunddaten	Anschaffungskosten	Finanzierung	Kapital-Lebensversicherungen	lfd. Kosten

**Finanzierung**  
Diese Darlehen dienen der Objektfinanzierung. Sie werden bei der Berechnung von Vermögen und Liquidität des Mandanten nur mit dem Prozentsatz der Zuordnung in den Objekt-Grunddaten berücksichtigt.

Darlehensart	Objekt	Nominalbetrag	KontoNr	Bank
Annuitätendarlehen	vollst.	EUR 150.000	0815	KSK Immobilienstadt
Annuitätendarlehen	vollst.	EUR 50.000	0816	VoBa Immobilienstadt

Darlehen 1:

**Darlehensdaten 'VuV'**

**Grunddaten**  
Gläubiger / Kreditinst.: KSK Immobilienstadt  
Kontonummer: 0815  
Art des Darlehens: Annuitätendarlehen  
Aufteilung Mandant: 50,00 % Schuldner Mandant: 50,00 %  
wirtsch. Ehepartner: 50,00 % rechtliche Ehepartner: 50,00 %  
Zuordnung

**Beträge**  
Nominalbetrag: 150.000 Valuta b. Planungsbeginn: 138.263  
Disagio: 0  
Annuität: 813 Zahlungsweise: monatlich

**Zins- und Tilgungssatz**  
Tilgungssatz (jährl.): 1,00 % Nominalzinssatz: 5,50 %  
Tilgungsbetrag: 0 Zahlungsweise: jährlich

**Termine**  
Auszahlungsdatum: 01.07.2002 Tilgungsbeginn: 01.07.2002  
Unentgeltlicher Zugang:  Zinsfestschreibung bis: 30.06.2012  
Fälligkeitsdatum:

**Sondertilgungen / Nachvaluierungen (-)**  
Datum Betrag  
0 0  
0 0  
weitere Sondertilg. / Nachvalut.

**zukünftige Nominalzinssätze**  
automatische Fortführung der Tilgungsreihe   
ab Datum Zinssatz  
01.07.2012 6,50  
0,00  
weitere Nominalzinssätze

**Besicherung / Zusatzinfo**  
erstrangiges Darlehen 10 Jahre fest mit 1 % Tilgung  
Besicherungsverknüpfung

Darlehen 2:

**Darlehensdaten 'VuV'**

**Grunddaten**  
Gläubiger / Kreditinst.: VoBa Immobilienstadt  
Kontonummer: 0816  
Art des Darlehens: Annuitätendarlehen  
Aufteilung Mandant: 50,00 % Schuldner Mandant: 50,00 %  
wirtsch. Ehepartner: 50,00 % rechtliche Ehepartner: 50,00 %  
Zuordnung

**Beträge**  
Nominalbetrag: 50.000 Valuta b. Planungsbeginn: 41.954  
Disagio: 0  
Annuität: 354 Zahlungsweise: monatlich

**Zins- und Tilgungssatz**  
Tilgungssatz (jährl.): 2,00 % Nominalzinssatz: 6,50 %  
Tilgungsbetrag: 0 Zahlungsweise: jährlich

**Termine**  
Auszahlungsdatum: 01.07.2002 Tilgungsbeginn: 01.07.2002  
Unentgeltlicher Zugang:  Zinsfestschreibung bis: 30.06.2012  
Fälligkeitsdatum:

**Sondertilgungen / Nachvaluierungen (-)**  
Datum Betrag  
0 0  
0 0  
weitere Sondertilg. / Nachvalut.

**zukünftige Nominalzinssätze**  
automatische Fortführung der Tilgungsreihe   
ab Datum Zinssatz  
01.07.2012 7,50  
0,00  
weitere Nominalzinssätze

**Besicherung / Zusatzinfo**  
zweitrangiges Darlehen 10 Jahre fest mit 2 % Tilgung  
Besicherungsverknüpfung



4. laufende Kosten:

€ 900 jährlich an Instandhaltungskosten mit einer Steigerungsrate von 2 % p.a..

5. Mieteinnahmen:

Kaltmiete von € 8 pro qm = jährlich € 9.600 mit einer Steigerung von 1 % p.a..

6. Abschreibung:

Mieteinnahmen	Abschreibungen	Grundbuch	sonstige
Bez. R1: Afa Gebäude		Bez. R2: Afa Einbauküche	
Anteil an HK / AK	88.89000 %	Anteil an HK / AK	11.11000 %
Restbuchwert bei Planungsbeginn	188.236 i	Restbuchwert bei Planungsbeginn	8.750 i
BMG manuell erfassen	<input type="checkbox"/>	BMG manuell erfassen	<input type="checkbox"/>
BMG	i 214.548 <	BMG	i 26.816 <
<input checked="" type="radio"/> lineare Afa	2.00 %	<input checked="" type="radio"/> lineare Afa	10.00 %
<input type="radio"/> indiv. AfA-Summen	--> i	<input type="radio"/> indiv. AfA-Summen	--> i
<input type="radio"/> gestaffelte Afa		<input type="radio"/> gestaffelte Afa	
ab	0.00 %	ab	0.00 %
ab	0.00 %	ab	0.00 %
ab	0.00 %	ab	0.00 %
X ab	0.00 %	X ab	0.00 %

**Das waren schon alle Daten!**

Gehen Sie nun in Ihrer Immobilie unten links auf den Auswerten-Button:



Auf der folgenden Seite lassen Sie sich die Auswertungen anzeigen:

Sie können die Auswertungen auch drucken, als PDF erstellen oder nach Powerpoint exportieren.

Die wichtigsten Auswertungen finden Sie im „Immobilienbericht\_Bestand“ wieder, den Sie mit Import des Musterfalls erhalten.



## C Die Analyse der Auswertung

Nun sehen Sie die folgende Auswertung:

Instrumenta GmbH Beratungswerkzeuge für Steuerberater

(160) Ivan und Ina Vermieter - (Szenario 1) VuV-Grundfall Bestandsimmobilie Instrumenta

**Vermietung - Übersicht / Eckdaten** - VuV-Bestandsimmobilie (ETW), 51503 Immobilienstadt

Objektbezeichnung: VuV-Bestandsimmobilie (ETW), 51503 Immobilienstadt      Zuordnung: Mandant      50,00 %  
Ehepartner      50,00 %  
Anschaffungsdatum: 01.07.2002      Dritter      0,00 %

Vermögen per 01.01.2010

	Anschaff./Herstellungskosten	Verkehrswert	Nettvermögen	Wohn- / Nutzfläche [qm]
Wert	295.000	275.000	94.783	100

Fremdfinanzierung per 01.01.2010

	Valuta	Annuität 2010	Tilgung 2010	durchschn. Zinssatz
endfällige Darlehen	0	0	0	0,00 %
Annuitäten- / Tilgungsdarlehen	180.217	14.004	3.774	5,73 %
Bauspardarlehen	0	0	0	0,00 %
Gesamtsumme	180.217	14.004	3.774	5,73 %

Tilgungs- / Absicherungsinstrumente / Instandhaltungsrücklage per 01.01.2010

	Vermögen	Vers.-Beitrag/Sparrate/Einz.
Lebensversicherungen	0	0
Kapitalanlagen inkl. Instandhaltungsrücklagen	0	0
Gesamtsumme	0	0

Renditen (2010)

	Fremdkap.-Zins nach Steuern	Objektrendite nach Steuern	Nettvermögensrendite n. St.
Kennziffer	3,51 %	1,74 %	5,05 %

Hinweis: Alle Werte beziehen sich nur auf den Anteil Mandant und Ehepartner.

Grafik 2.: Übersichtsseite zum Status quo

### Was sagt Ihnen Seite 1 der Auswertungen?

- 1) Der Verkehrswert der Immobilie beträgt € 275.000.
- 2) Das Nettvermögen beträgt aber nur € 94.783.
- 3) Zum 01.01.2010 bestehen annuitätische Fremdfinanzierungen von € 180.217, die im Jahr 2010 Finanzierungskosten von € 14.004 auslösen.
- 4) Der Durchschnittszinssatz dieser Finanzierungen beträgt 5,73 %.
- 5) Es sind weder Tilgungsträger noch Instandhaltungsrücklagen vorhanden.
- 6) Der Fremdkapitalzinssatz nach Steuern beträgt 3,5 %.
- 7) Die Renditen sind positiv, wobei die Nettvermögensrendite höher ist, weil dem Ertrag hier das geringere Nettvermögen gegenübergestellt wird.

**Instrumenta GmbH Beratungswerkzeuge für Steuerberater**

(160) Ivan und Ina Vermieter - (Szenario 1) VuV-Grundfall Bestandsimmobilie

Instrumenta GmbH

**Vermietung - Übersicht** - VuV-Bestandsimmobilie (ETW), 51503 Immobilienstadt

Objektbezeichnung: VuV-Bestandsimmobilie (ETW), 51503 Immobilienstadt

Zuordnung

Mandant:

50.00 %

Anschaffungsdatum: 01.07.2002

Ehepartner:

50.00 %

Dritter:

0.00 %

Vermögen	01.01.2010	31.12.2010	31.12.2014	31.12.2019	31.12.2029	31.12.2039	31.12.2049
Verkehrswert der Immobilie	275.000	277.750	289.028	303.771	335.553	370.661	409.442
KapLV / KapAnlagen / Instandh.-Rücklage	0	0	0	0	0	0	0
Darlehen	180.217	176.443	158.768	128.645	52.424	0	0
Nettovermögen	94.783	101.307	130.260	175.126	283.129	370.661	409.442
Saldo fikt. Immobilienkonto	0	-1.740	-14.363	-40.241	-95.493	-97.685	-19.628

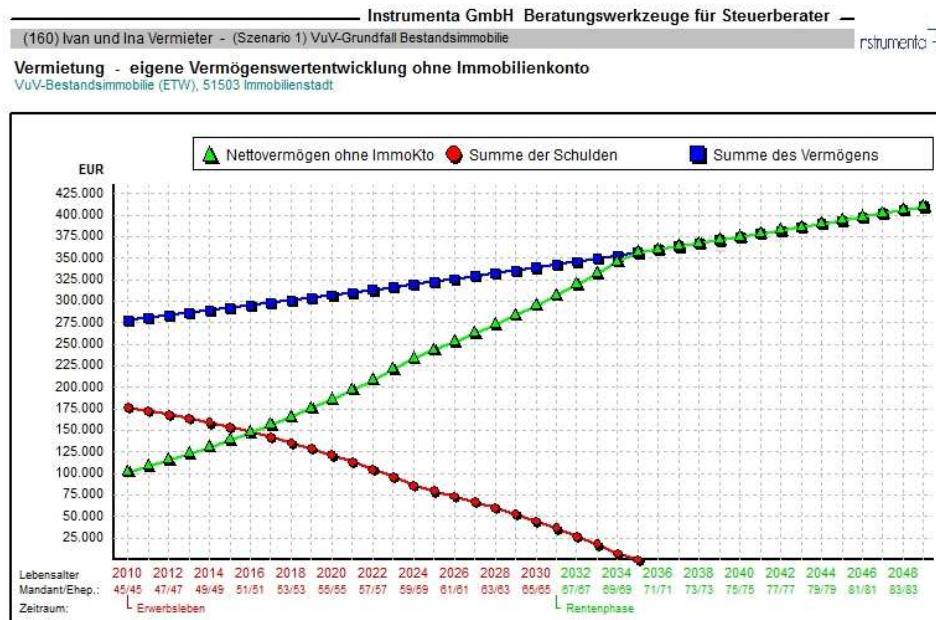
Liquidität / Steuern		2010	2014	2019	2029	2039	2049
Liquides Ergebnis vor Steuern		-5.304	-8.691	-8.282	-793	11.215	12.205
Steuerliches Ergebnis VuV		-8.503	-8.109	-3.688	2.326	6.924	7.914
Steuerliches Ergebnis Kap.Anlagen		0	0	0	0	0	0
Durchschnittsteuersatz		24,39 %	24,78 %	25,13 %	26,04 %	12,12 %	12,50 %
Grenzsteuersatz		38,80 %	39,40 %	40,00 %	41,20 %	26,20 %	26,40 %

Renditen		2010	2014	2019	2029	2039	2049
Nettovermögensrendite nach Steuern		5,05 %	2,98 %	3,13 %	3,28 %	3,55 %	3,49 %
Objektrendite nach Steuern		1,74 %	1,27 %	1,72 %	2,69 %	3,55 %	3,49 %
Objektrendite ohne Finanz. nach Steuern		3,91 %	3,48 %	3,43 %	3,32 %	3,55 %	3,49 %
durchschn. Fremdkapitalzins nach Steuern		3,51 %	4,07 %	4,00 %	3,82 %	***	***

Hinweis: Alle Werte beziehen sich nur auf den Anteil Mandant und Ehepartner.

**Grafik 3.: Übersichtsseite zur Immobilienentwicklung****Was sagt Ihnen Seite 2 der Auswertungen?**

- 1) Der Verkehrswert der Immobilie steigt. (mit 1 % p.a.)
- 2) Die Darlehen sind irgendwann zwischen 2029 und 2039 getilgt.
- 3) Bis zum Jahr 2039 müssen noch weitere ca. € 100.000 in die Immobilie investiert werden, um die Entschuldung durchzuführen. (Stand des fiktiven Immobilienkontos)
- 4) Das liquide Ergebnis ist negativ und wird erst nach 2029 positiv.
- 5) Das steuerliche Ergebnis wird bereits früher positiv. (Zwischen 2019 und 2029)
- 6) Die Steuerwirkung der Immobilienverluste beträgt ca. 40 %. Im Rentenalter sind die steuerlichen Einkünfte aber nur mit ca. 26 % zu versteuern.
- 7) Die Nettovermögensrendite beträgt zwischen 3 % und 3,5 %.
- 8) Aufgrund der prognostizierten Anschlusszinssätze wird der Fremdkapitalzinssatz nach Steuern ab 2014 höher sein als die Objektrendite.



Grafik 4.: Vermögensentwicklung **ohne** Immobilienkonto

Diese Grafik stellt den Verkehrswert der Immobilie den Schulden gegenüber. Die liquiden Ergebnisse der einzelnen Jahre werden hier nicht berücksichtigt.

Diese Grafik spiegelt damit das Empfinden vieler Mandanten wieder.

„Ich habe eine Immobilie, die ich planmäßig entschulde. Irgendwann habe ich eine schuldenfreie Immobilie und damit einen Vermögenszuwachs.“

Diese Grafik sieht immer so aus, wie wir Sie hier sehen. Nur der Zeitraum der Entschuldung variiert. Aus Sicht des Mandanten kommt es immer zu einem Vermögenszuwachs.

### Was sagt Ihnen Seite 5 der Auswertungen mit der obigen Grafik?

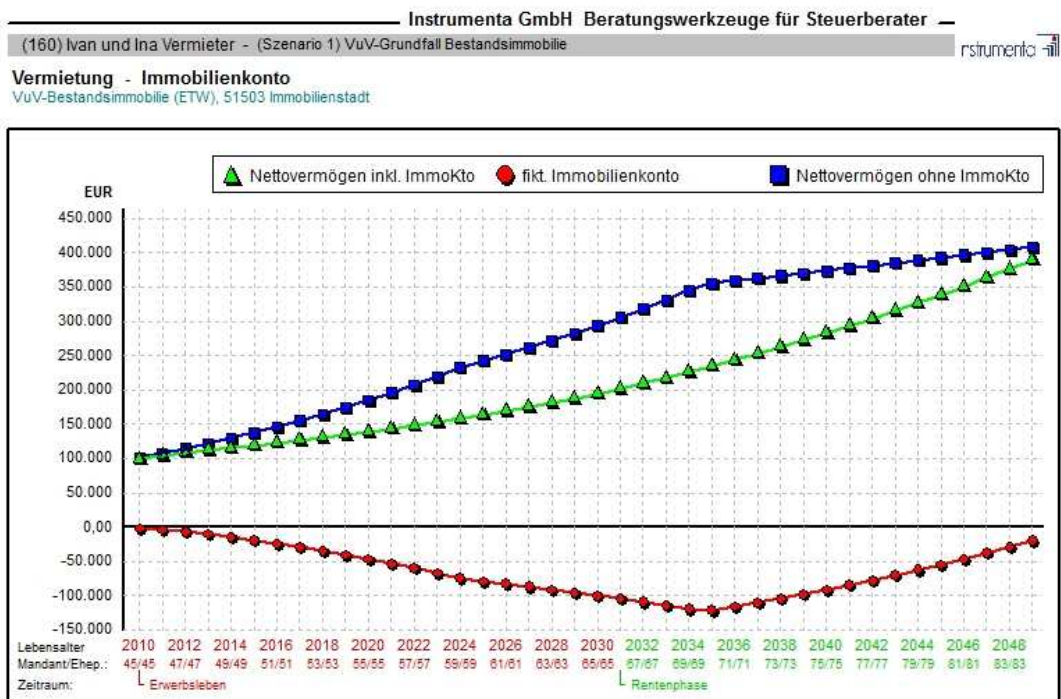
- 1) Das aktuelle Nettovermögen beträgt ca. € 100.000.
- 2) Die Darlehen sind bis zum Jahr 2035 planmäßig getilgt. Das ist vier Jahre nach dem geplanten Renteneintritt.
- 3) Das Vermögen steigt.



Dies ist eine verkürzte Sichtweise. **Besonders wichtig für die Beratung Ihrer Mandanten** ist die Betrachtung der **Liquidität pro Jahr nach Steuern**, die notwendig ist, um dieses Ergebnis zu erreichen.

Dabei hilft uns das „**fiktive Immobilienkonto**“:

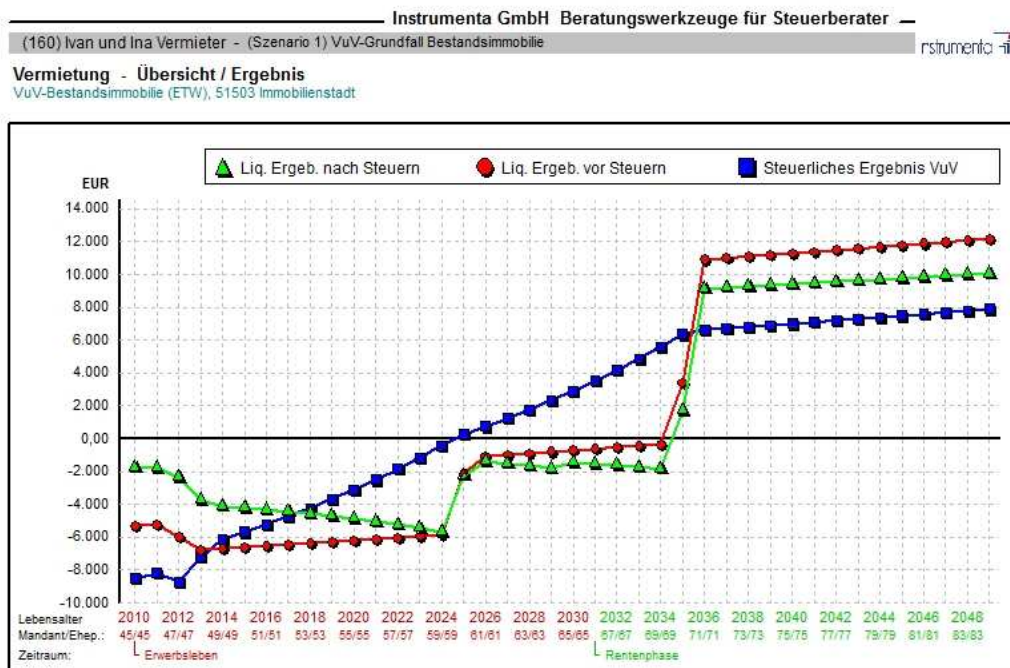
- 1) Dieses (fiktive) Konto nimmt das **liquide Ergebnis nach Steuern pro Jahr** auf, kumuliert und verzinst es.
- 2) Bei der Festlegung der Verzinsung (auf der Karte „Grunddaten“ der Immobilie) sollten keine Girokontozinssätze verwendet werden, sondern ein „**Opportunitätskosten-Zinssatz**“. Hinter der Festlegung des Zinssatzes steckt der Gedanke:  
Wenn ich zusätzliches Geld für die Immobilie aufbringen muss, auf welche alternativ möglichen Zinsen verzichte ich dann? Wenn ich aus der Immobilie Liquidität erhalte, zu welchem Zinssatz kann ich diese Überschüsse dann anlegen?
- 3) Das fiktive Immobilienkonto berücksichtigt die **langfristige Steuerwirkung der Immobilie**. Der Saldo des Immobilienkontos zeigt, wie sich die Gesamtsteuerzahlung des Mandanten dadurch verändert, dass er die Immobilie besitzt. Eine Steuerersparnis wird dem Immobilienkonto gutgeschrieben, Steuerzahlungen werden dem Konto belastet.  
Wenn Ihr Mandant tatsächlich ein eigenes Konto für diese Immobilie besitzt, nimmt er in der Regel diese anteilige Steuerverrechnung nicht vor. Deshalb stimmen die Salden des fiktiven Immobilienkontos selten mit denen des tatsächlichen Immobilienkontos überein.



Grafik 5.: Vermögensentwicklung mit Immobilienkonto

**Was sagt Ihnen Seite 6 der Auswertungen mit obiger Grafik?**

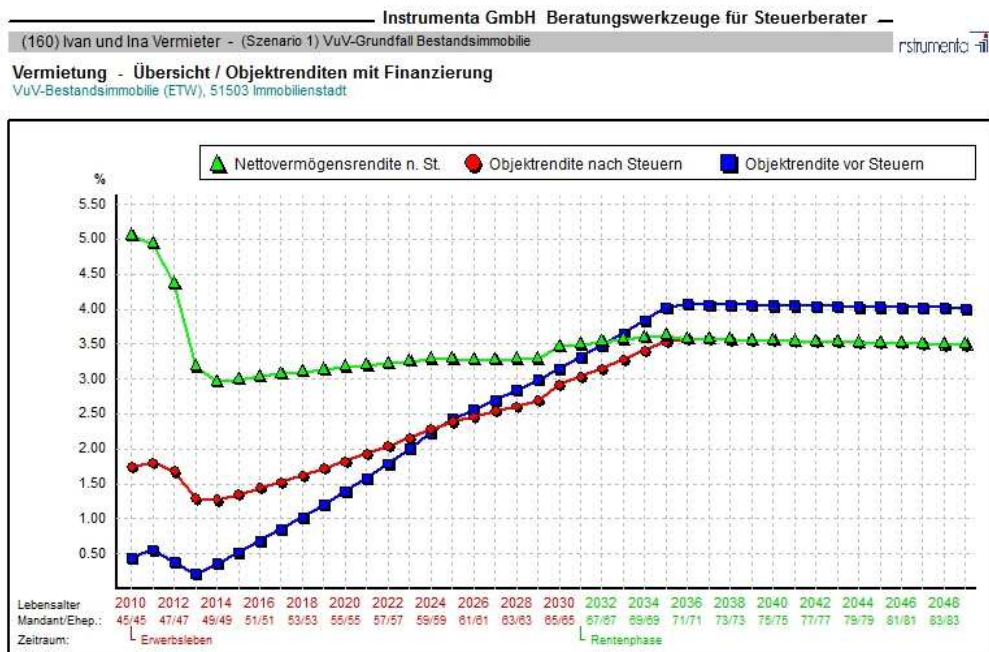
- 1) Bis zum Jahr 2035 muss Ihr Mandant ca. € 120.000 zusätzlich investieren, um die Immobilie planmäßig zu entschulden.
- 2) Trotzdem steigt das Vermögen des Mandanten, weil die Wertsteigerung der Immobilie höher ist als die liquide Unterdeckung.
- 3) Bis zum Renteneintritt in 20 Jahren beträgt der echte Nettovermögenszuwachs also nicht (wie vom Mandanten vermutet) ca. € 300.000, sondern „nur“ € 100.000, den das Nettovermögen inkl. ImmoKto ist bis zum Jahr 2031 von ursprünglich ca. € 100.000 „nur“ auf ca. € 200.000 gestiegen.



Grafik 6.: liquides und steuerliches Ergebnis der Immobilie

### Was sagt Ihnen Seite 7 mit der obigen Grafik?

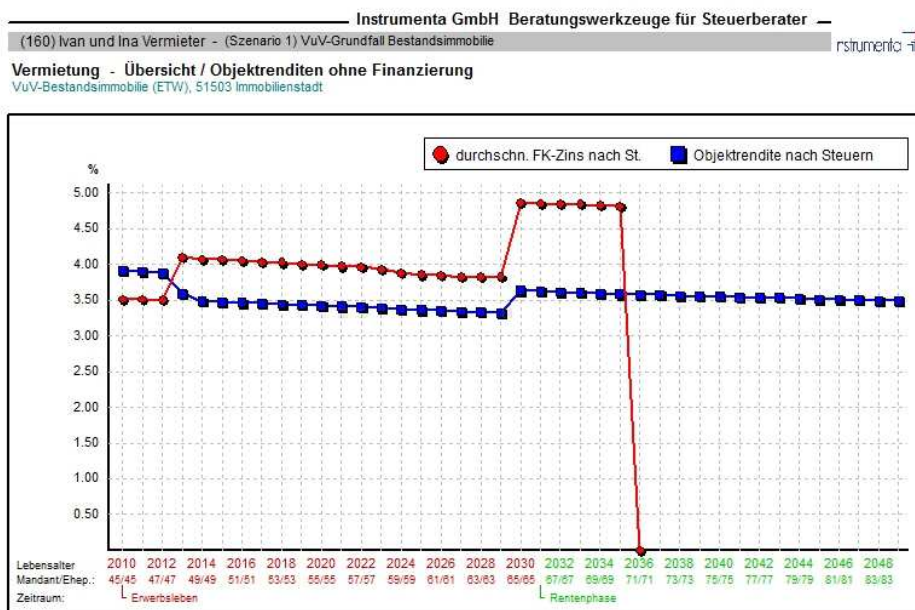
- 1) Das **steuerliche Ergebnis** (blaue Linie) ist zur Zeit negativ und führt damit zu Steuerersparnissen. Aufgrund der sinkenden Zinsen der annuitätischen Finanzierung steigt das steuerliche Ergebnis kontinuierlich an. Ab dem Jahr 2025 ist das steuerliche Ergebnis positiv und führt damit zu einer anteiligen Steuerzahlung.
- 2) Das **liquide Ergebnis vor Steuern** (rote Linie) beträgt in den nächsten Jahren ca. € 6.000 p.a. Nachdem das erste Darlehen abbezahlt ist (2024), beträgt die Belastung nur noch ca. € 1.000 p.a. Nach Beendigung der Finanzierung im Jahre 2035 fließt den Eheleuten im Rentenalter eine Liquidität von ca. € 11.000 p.a. zu.
- 3) Das **liquide Ergebnis nach Steuern** (grüne Linie) beträgt zur Zeit - € 2.000 p.a. Aufgrund der geringeren Steuererstattungen wird sich diese Situation aber bis zum Jahr 2024 bis auf - € 6.000 verschlechtern. Nach Rückzahlung des ersten Darlehens beträgt die Belastung von 2024 bis 2034 ca. € 2.000 p.a. Nach Beendigung der zweiten Finanzierung im Jahre 2035 erwirtschaften die Eheleute eine „Immobilienrente“ von ca. € 9.000 p.a. (€ 750 pro Mbnat). Dies ist aber erst vier Jahre nach dem geplanten Renteneintritt der Fall.



Grafik 7.: Renditen inkl. Finanzierung

Was sagt Ihnen Seite 8 der Auswertungen mit der obigen Grafik?

- 1) Die **Nettovermögensrendite** (Rendite auf das gebundene Eigenkapital, grüne Linie) liegt ab dem Jahr 2013 konstant zwischen 3,0 % und 3,5 %.
- 2) Die **Objektrendite nach Steuern** (Rendite auf den Verkehrswert der Immobilie, rote Linie) beträgt zur Zeit zwischen 1,5 % und 2,0 %, steigt kontinuierlich an bis 3,5 % im Jahr 2035.
- 3) Die **Objektrendite vor Steuern** (blaue Linie) steigt von ihrem Tiefpunkt im Jahr 2013 auf bis zu 4 % an.



Grafik 8.: Renditen ohne Finanzierung

Durch die Gegenüberstellung von Fremdkapitalzins nach Steuern und Objektrendite ohne Finanzierung kann man die Auswirkung der Finanzierung auf die Rendite besser beurteilen.

**Was sagt Ihnen Seite 9 mit der obigen Grafik?**

- 1) In den ersten Jahren ist die Objektrendite höher als der Fremdkapitalzins. Das ist gut. Aufgrund der Finanzierung steigt die Nettovermögensrendite.
- 2) Wenn die prognostizierten Anschlusszinssätze jedoch Realität werden, kehrt sich dieser Effekt ab 2013 um. Die Eheleute sollten sich schnell entschulden oder sich im Wege eines Forward-Darlehens heute schon einen günstigen Anschluss-Zinssatz für ihre Finanzierungen sichern.



**Was könnten Sie Ihrem Mandanten jetzt raten?**

Wichtig für die Gesamtentwicklung ist der Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung im Jahr 2013.

- a) Da 2013 nur noch drei Jahre entfernt ist, sollten die Eheleute jetzt bereits Angebote für den **Abschluss von Forward-Darlehen** einholen, um sich vor steigenden Anschluss-Zinsen zu schützen.
- b) Die Tilgung des Darlehens bei der KSK sollte soweit erhöht werden, dass das erstrangige Darlehen bis zum Renteneintritt im Jahr 2030 zurückgezahlt ist.

Diese Empfehlungen gelten dann, wenn die Eheleute die ETW langfristig behalten möchten. Überlegen die Eheleute, die ETW zu veräußern, dann sollten Sie in einem weiteren Beratungstermin ein Szenario „Verkauf der Immobilie“ erstellen und dies im Hinblick auf Vermögen, Liquidität und Steuern mit der obigen Ausgangslage vergleichen, um den Eheleuten eine Basis für deren Entscheidung zu liefern.

**Ihre Unterstützung:**

Gerne gehen wir Ihre individuellen Fälle auch telefonisch gemeinsam durch. Wenn wir Sie zu einem bestimmten Zeitpunkt zurückrufen sollen, dann senden Sie uns eine e-Mail an die [info@instrumenta.de](mailto:info@instrumenta.de). Gerne beantworten wir Ihre Fragen auch direkt unter der Telefonnummer 0 22 05 / 894 50 – 50. Rufen Sie einfach an. Wir freuen uns auf Sie.

Rösrath, den 15.07.2010

Instrumenta GmbH -

Beratungswerkzeuge für Steuerberater