

Immobilienanalyse
für
Herrn Ingo Vermieter
und
Frau Ina Vermieter

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 Immobilie	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 Vermieter,
Sehr geehrter Herr Ingo Vermieter,

Sie haben uns beauftragt, Ihnen transparent darzustellen, wie sich Ihre Vermietungsimmobilie in den nächsten 40 Jahren voraussichtlich entwickeln wird.

Die Berechnungen basieren auf den Angaben, die Sie uns in Form von Unterlagen oder mündlichen Auskünften mitgeteilt haben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Die langfristige Hochrechnung gibt Ihnen wertvolle Hinweise für heute zu treffende Entscheidungen. Das Ziel dieser Planungsrechnung ist deshalb die gedankliche Vorwegnahme und Bewertung zukünftiger Situationen.

Natürlich birgt eine langfristige Planung aufgrund der notwendigen Festlegung von Prämissen die Gefahr der Ungenauigkeit. Damit Sie einen optimalen Grad an Planungs-Genauigkeit erreichen und Ihre Entscheidung immer wieder überprüfen können, empfehlen wir Ihnen, Ihre Planung alle zwei bis drei Jahre zu aktualisieren.

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 2010
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,00 %
Höhe des Grundeinkommens (ohne Immobilien)	
Aktuell	100.000
im Rentenalter	30.000

Ingo Vermieter

Geburtsdatum	16.07.1965
geplanter Renteneintritt	16.07.2030
Kirchensteuerpflicht	Nein

Ina Vermieter

Geburtsdatum	31.10.1965
geplanter Renteneintritt	31.10.2030
Kirchensteuerpflicht	Nein

Prämissen zur Immobilie

Entwicklung des Verkehrswertes p.a.	1 %
Entwicklung der Mieteinnahmen p.a.	1 %
Instandhaltungskostenpauschale p.a. in Euro/qm	Euro 9 pro qm; €900 p.a. gesamt
Anschlusszinssatz der Finanzierung (en)	ab 2012: Darl. 1: 6,5 %; Darl. 2: 7,5 %
Zinssätze für das (fiktive) Immobilienkonto	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 Immobilie ab. Es hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Berechnung der Immobilie selbst, 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

Auch 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 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.

(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 für Sie nicht nur die unmittelbaren Zahlungsströme aus der Immobilie gut, sondern berücksichtigen zusätzlich - auf Basis des Grundeinkommens - die aus dem steuerlichen Ergebnis resultierende Steuerersparnis/-belastung, die Ihre Immobilie auslöst.

Zinssätze des (fiktiven) Immobilienkontos

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 Immobilie bereitstelle?
- Welche Zinserträge kann ich erzielen, wenn ich die Liquidität aus der Immobilie kurzfristig anlege?

3. Status quo der Immobilie

Zunächst haben wir Ihnen die aktuelle Situation Ihrer Immobilie am Stichtag 01.01.2010 bzw. für das Jahr 2010 dargestellt:

Vermögen und Schulden	01.01.2010
Verkehrswert der Immobilie	275.000
Darlehensvaluten	-180.217
Tilgungsträger (Kapital-LV, Kapitalvermögen)	0
Restschuld Finanzierungen	-180.217
Nettovermögen	94.783

Der aktuelle Verkehrswert entspricht Ihren Angaben. Über den Stand der Darlehensvaluten und der eventuellen Tilgungsträger haben Sie uns durch Einreichung der entsprechenden Unterlagen oder Ihre Angaben informiert.

Liquidität (laufend)	2010
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	3.564
Liquidität nach Steuern	-1.740

Die laufende Instandhaltung entspricht der mit Ihnen abgestimmten Pauschale.
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	2010
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

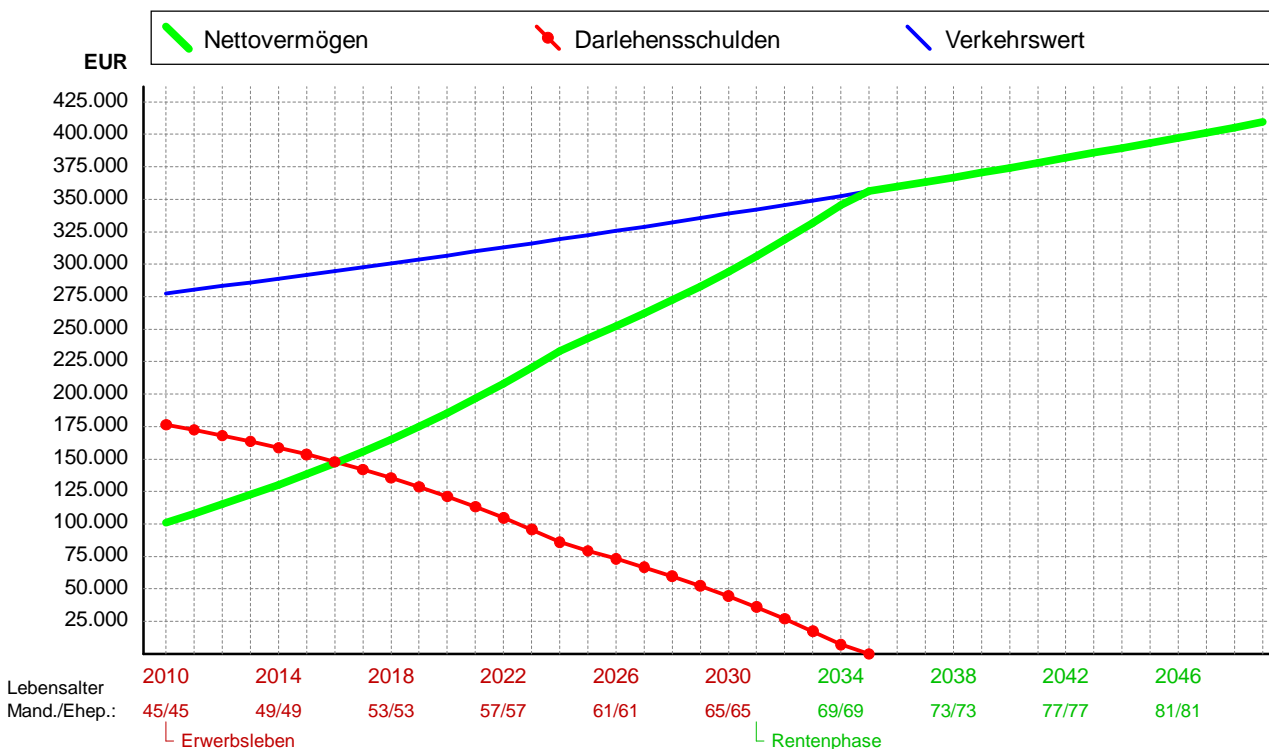
Nach der Darstellung der aktuellen Situation sehen Sie nun, wie sich Ihre Immobilie planmäßig in den Bereichen Vermögen, Liquidität, Steuern und Rendite entwickeln wird.

4.1. Vermögensentwicklung

Vermögen und Schulden	2010	2014	2019	2029	2049
Verkehrswert der Immobilie	277.750	289.028	303.771	335.553	409.442
Darlehensvaluten	-176.443	-158.768	-128.645	-52.424	0
Tilgungsträger (KLV, Kapitalanl.)	0	0	0	0	0
Restschuld Finanzierungen	-176.443	-158.768	-128.645	-52.424	0
Nettovermögen	101.307	130.260	175.126	283.129	409.442
Eigenkapitalquote in %	36,47	45,07	57,65	84,38	100,00

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

Als Grundregel gilt: Weil Ihre Einkünfte in der Rentenzeit in der Regel geringer sind als während der Erwerbszeit, sollten Sie mit Renteneintritt alle Immobilien entschuldet haben.

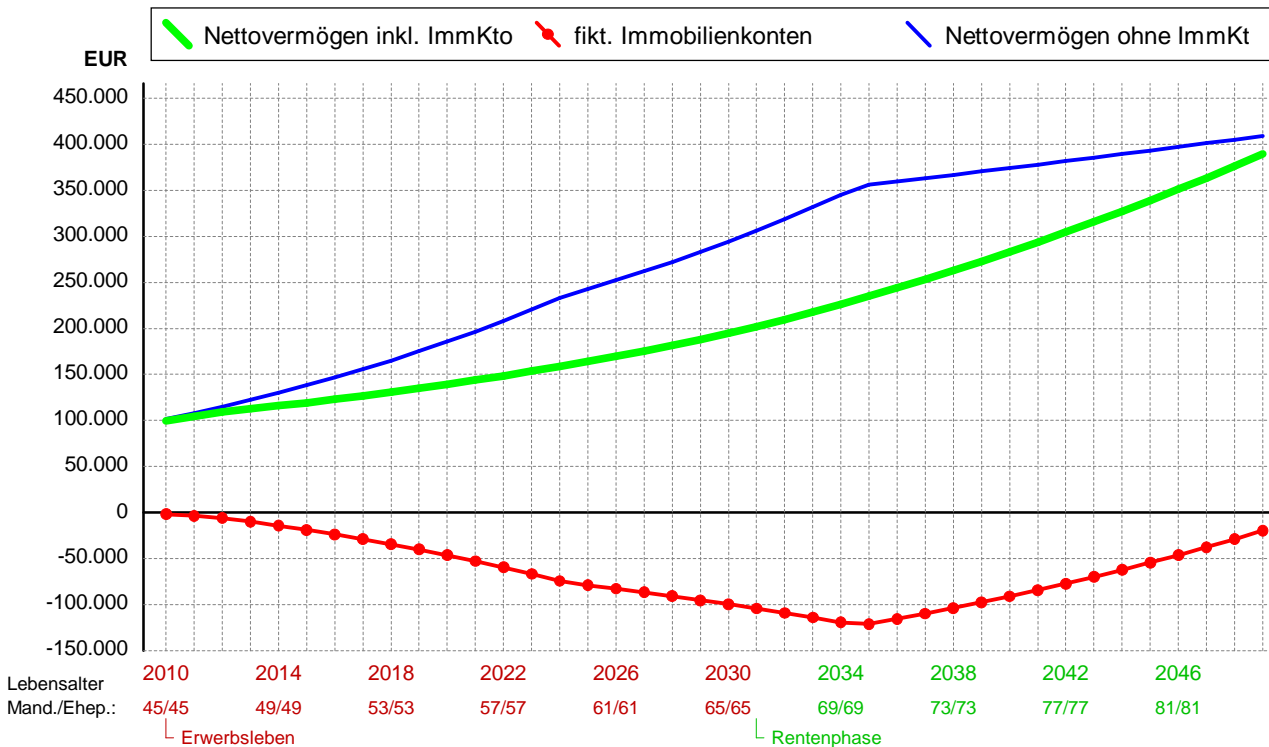


Die Gesamtsicht:

Wir ergänzen die Betrachtung der Vermögensentwicklung mit dem so genannten fiktiven Immobilienkonto (vgl. auch Liquiditätsentwicklung):

Durch die Fortschreibung aller Zahlungsströme auf einem Konto sehen Sie, welche Beträge Sie zusätzlich im Laufe der Jahre investieren müssten, um die Immobilie zu bewirtschaften bzw. ab welchem Zeitpunkt sich Ihr Vermögen durch liquide Überschüsse aus der Immobilie zusätzlich erhöht.

Vermögensentwicklung mit Immobilienkonto



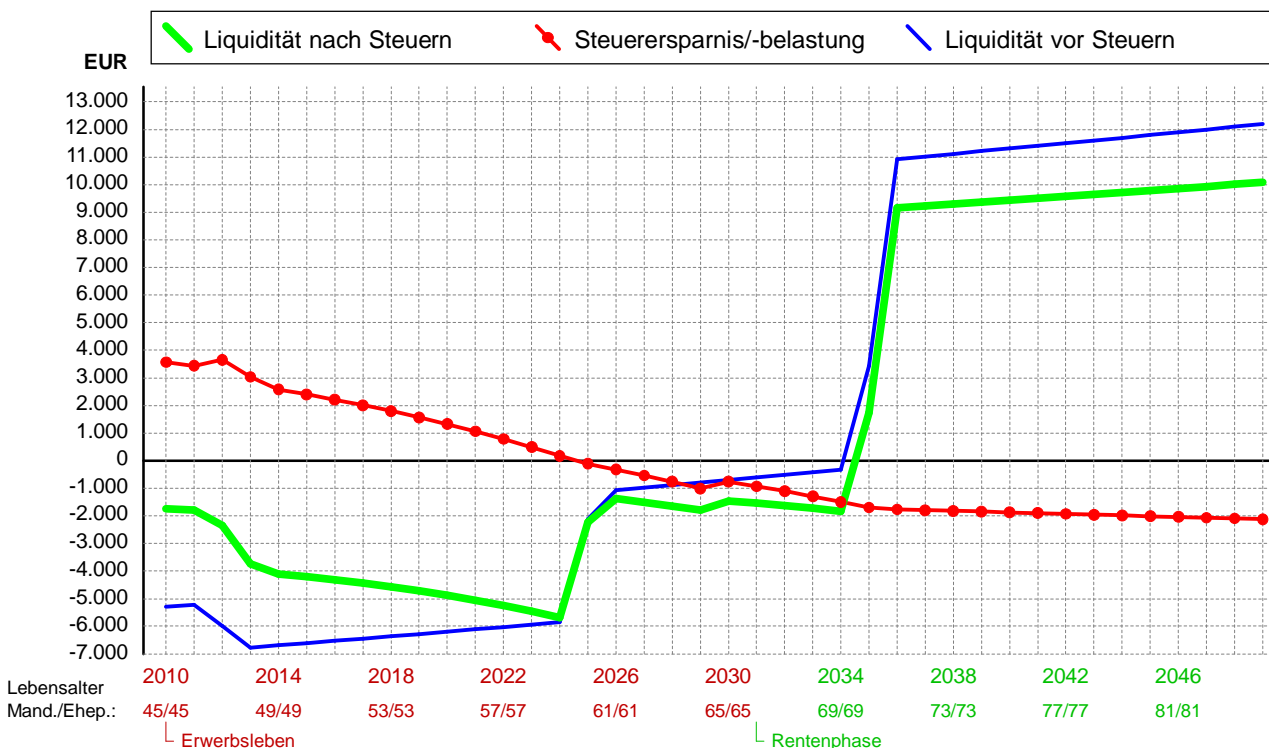
4.2. Liquiditätsentwicklung

Liquiditätsentwicklung	2010	2014	2019	2029	2049
Mieteinnahmen	9.600	9.990	10.500	11.598	14.151
Veräußerungserlös der Immobilie	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 Immobilie	8.700	9.016	9.425	10.288	12.205
Darlehenszinsen	-10.230	-10.834	-8.822	-3.671	0
Darlehensstilgungen	-3.774	-4.873	-6.885	-7.410	0
Darlehensauszahlungen	0	0	0	0	0
Liquidität Tilgungsträger (KLV, Kapitalanlagen)	0	0	0	0	0
Ergebnis Finanzierungen	-14.004	-15.707	-15.707	-11.081	0
Liquidität vor Steuern	-5.304	-6.691	-6.282	-793	12.205
Steuerersparnis/-belastung	3.564	2.578	1.568	-1.005	-2.122
Liquidität nach Steuern	-1.740	-4.113	-4.714	-1.798	10.083

Wenn das liquide Ergebnis nach Steuern negativ ist, dann achten Sie bitte auf drei Aspekte:

- Kann die benötigte Liquidität aus 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 Immobilie besitzen bzw. zu welcher Steuerersparnis der Besitz dieser Immobilie in den einzelnen Jahren führt.



Das fiktive Immobilienkonto:

Um die langfristige Auswirkung der Immobilie auf Ihre persönliche liquide Situation zu zeigen, haben wir alle Zahlungsströme, die Ihre Immobilie verursacht, auf einem fiktiven Immobilienkonto fortgeschrieben.

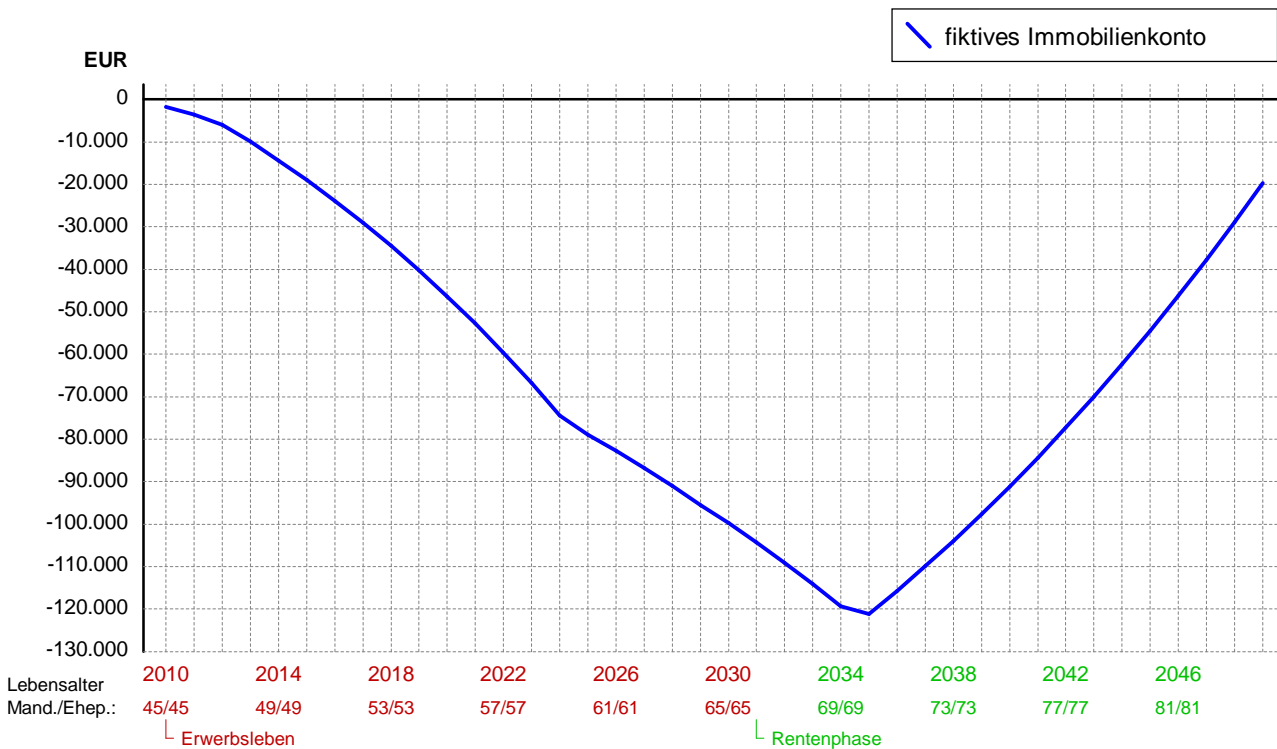
Dieses Konto beantwortet die Frage:

Kostet Sie Ihre Immobilie regelmäßig Liquidität oder erwirtschaftet die Immobilie für Sie ein Zusatzeinkommen?

Um die Berechnung dieses fiktiven Immobilienkontos nachzuvollziehen sind zwei Informationen für Sie wichtig:

- 1) Die anteilige Steuergutschrift bzw. Steuerzahlung aus der Immobilie wird mit berücksichtigt.
- 2) Die Verzinsung dieses gedachten Kontos entspricht der alternativen Verzinsung, die für eine sichere Geldanlage zu erwarten wäre. Die Höhe der Zinssätze können Sie dem Kapitel 2 Prämissen entnehmen.

Eine ganz typische Entwicklung ist der Aufbau eines negativen Saldos während der Finanzierungsphase. Der tiefste Punkt des Kontos zeigt Ihnen, welchen Betrag Sie während der Laufzeit der Finanzierung zusätzlich zum derzeit gebundenen Eigenkapital in die Immobilie investieren müssten, um diese zu bewirtschaften. Nach Ende der Finanzierung entwickelt sich das Konto in der Regel wieder positiv.

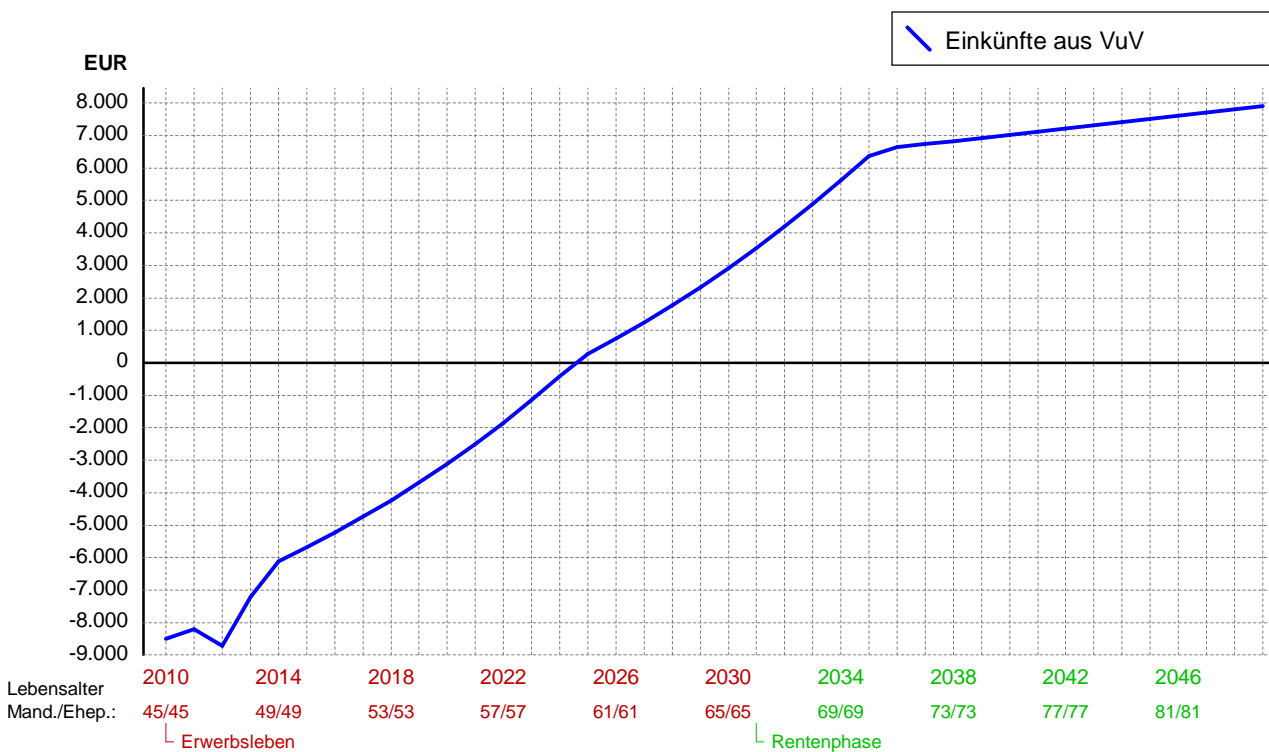


4.3. Entwicklung steuerl. Ergebnis

steuerliches Ergebnis	2010	2014	2019	2029	2049
Mieteinnahmen	9.600	9.990	10.500	11.598	14.151
Darlehenszinsen	-10.230	-10.834	-8.822	-3.671	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	-6.109	-3.688	2.326	7.914
Grenzsteuersatz in %	38,80	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 Ergebnisses beachten Sie bitte:

Ein negatives steuerliches Ergebnis spart Ihnen im ersten Schritt Steuerzahlungen. Optimal ist es, wenn diese steuersparenden Verluste im Erwerbsleben und damit in Zeiten einer hohen Grenzsteuerbelastung auftreten. Da langfristig ein steuerlicher Überschuss notwendig ist, um die steuerliche "Liebhaberei" zu vermeiden, sollte die Immobilie nach Beendigung der Finanzierung ein positives steuerliches Ergebnis erwirtschaften.



4.4. Rentabilität

Abschließend sehen Sie einige wichtige Renditekennziffern. Es handelt sich hierbei grundsätzlich um Jahresrenditen. Die Werte "nach Steuern" berücksichtigen dabei den Grenzsteuersatz auf die steuerlichen Ergebnisse Ihrer Immobilie.

Renditen inkl. Finanzierung

	2010	2014	2019	2029	2049
Objektrendite inkl. Finanzierung					
vor Steuern	0,44 %	0,36 %	1,20 %	2,99 %	4,01 %
nach Steuern	1,74 %	1,27 %	1,72 %	2,69 %	3,49 %
Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung					
vor Steuern	1,29 %	0,85 %	2,19 %	3,65 %	4,01 %
nach Steuern	5,05 %	2,96 %	3,13 %	3,28 %	3,49 %

Objektrendite inkl. Finanzierung

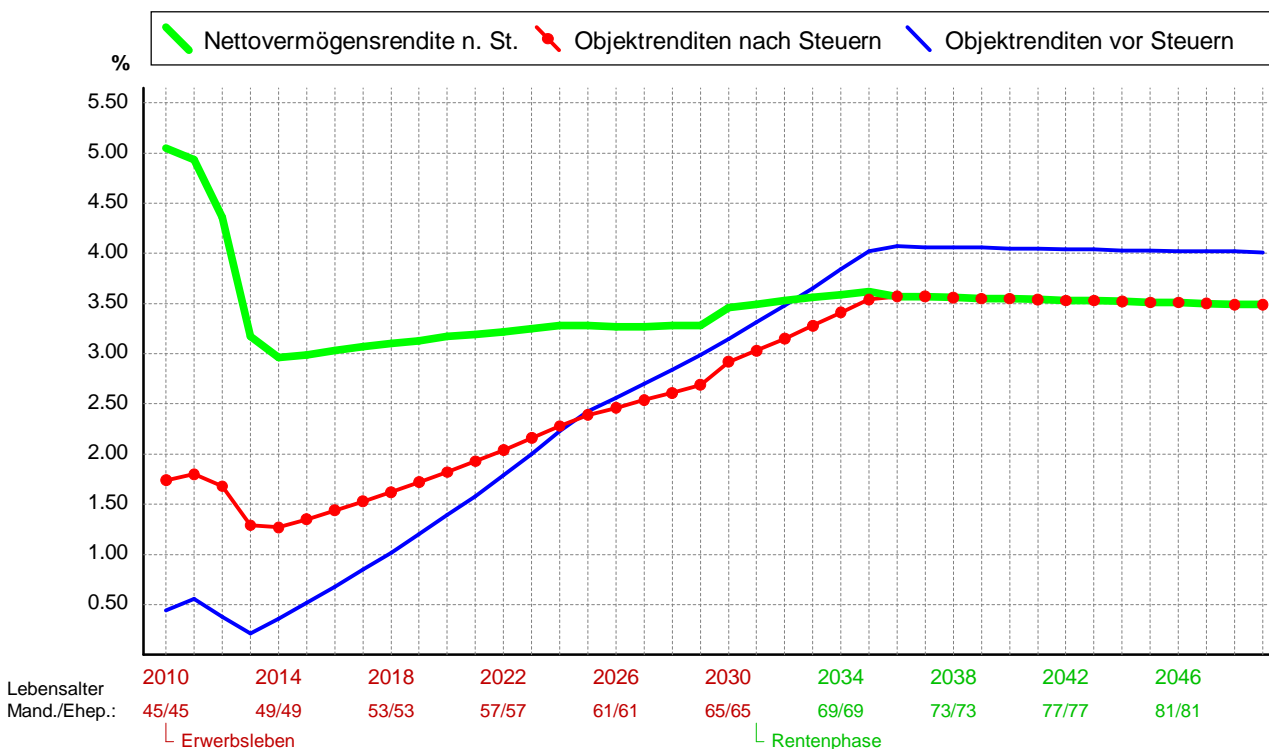
Das jährliche Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert Ihrer Immobilie.

Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

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

Objektrenditen inkl. Finanzierung

(01) - VuV-Grundfall Bestandsimmobilie



Rendite ohne Finanzierung

	2010	2014	2019	2029	2049
Objekttrendite 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 (Durchschnitt)					
vor Steuern	5,73 %	6,71 %	6,67 %	6,50 %	0,00 %
nach Steuern	3,51 %	4,07 %	4,00 %	3,82 %	0,00 %

Objekttrendite ohne Finanzierung

Das Verhältnis vom Ertrag Ihrer Immobilie -ohne Finanzierungskosten- zum Verkehrswert Ihrer Immobilie.

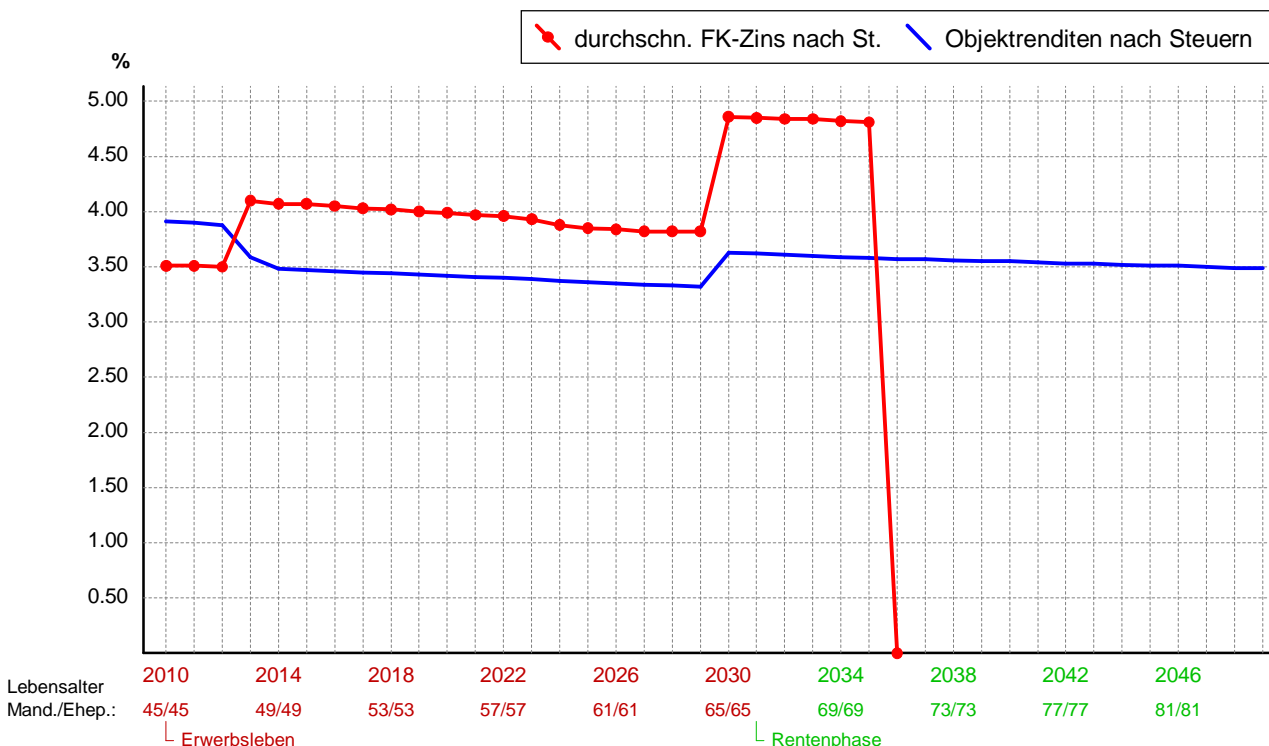
Fremdkapitalzins (Durchschnitt)

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

Der Vergleich der Objekttrendite ohne Finanzierung mit dem durchschnittlichem Fremdkapitalzins zeigt Ihnen, ob Sie durch die Finanzierung einen positiven Effekt auf die Rendite Ihres eingesetzten Eigenkapitals erreichen. Sollte der Fremdkapitalzins höher sein als die Objekttrendite ohne Finanzierung sollten Sie die Höhe der Finanzierung verringern.

Objekttrenditen ohne Finanzierung

(01) - VuV-Grundfall Bestandsimmobilie



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 haben wir 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 15.07.2010

StB Mustermann

Anlagen



(99001) Ingo und Ina Vermieter - (Szenario 1) VuV-Grundfall Bestandsimmobilie

Aufstellung der Darlehen

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR per 01.01.2010

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 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 01.01.2010	liquides Ergebnis 2010	davon Zinsen 2010	davon Tilgung 2010	Tilgung über LV Beiträge 2010
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.



(99001) Ingo und Ina Vermieter - (Szenario 1) VuV-Grundfall Bestandsimmobilie

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Gläubiger Kontonummer Zuordnung	Fälligkeit Zinsfestschr. Schuldner Mand. / Ehep.	2010	2011	2012	2013	2014	2019	2024	2029	2039	2049	
		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.	Valuta 31.12.
		Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität
		Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen
		Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	
KSK Immobilienstadt 0815	unbekannt 30.06.2012	136.056	133.725	131.260	128.634	125.832	108.741	85.106	52.424	0	0	
Finanzierung VuV	Mand: 50,00 %	9.756	9.756	10.418	11.081	11.081	11.081	11.081	11.081	0	0	
VuV-Bestandsimmobilie (ETW)	Ehep: 50,00 %	7.549	7.425	7.953	8.455	8.279	7.206	5.722	3.671	0	0	
		5,50 %	5,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %	6,50 %	0,00 %	0,00 %	
VoBa Immobilienstadt 0816	unbekannt 30.06.2012	40.387	38.715	36.929	35.007	32.936	19.904	965	0	0	0	
Finanzierung VuV	Mand: 50,00 %	4.248	4.248	4.437	4.627	4.626	4.626	4.626	0	0	0	
VuV-Bestandsimmobilie (ETW)	Ehep: 50,00 %	2.681	2.576	2.651	2.705	2.555	1.616	252	0	0	0	
		6,50 %	6,50 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %	7,50 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	



(99001) Ingo und Ina Vermieter - (Szenario 1) VuV-Grundfall Bestandsimmobilie

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Summen Valuta	Valuta am 01.01.2010	Valuta am 31.12.2010	Valuta am 31.12.2011	Valuta am 31.12.2012	Valuta am 31.12.2013	Valuta am 31.12.2014	Valuta am 31.12.2019	Valuta am 31.12.2024	Valuta am 31.12.2029	Valuta am 31.12.2039	Valuta am 31.12.2049
Mandant	90.109	88.222	86.220	84.094	81.821	79.384	64.322	43.035	26.212	0	0
Ehepartner	90.108	88.221	86.220	84.095	81.820	79.384	64.323	43.036	26.212	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	180.217	176.443	172.440	168.189	163.641	158.768	128.645	86.071	52.424	0	0

Summen Annuität pro Jahr	Annuität 2010	Annuität 2011	Annuität 2012	Annuität 2013	Annuität 2014	Annuität 2019	Annuität 2024	Annuität 2029	Annuität 2039	Annuität 2049
Mandant	7.002	7.002	7.427	7.854	7.853	7.853	7.853	5.540	0	0
Ehepartner	7.002	7.002	7.428	7.854	7.854	7.854	7.854	5.541	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	14.004	14.004	14.855	15.708	15.707	15.707	15.707	11.081	0	0

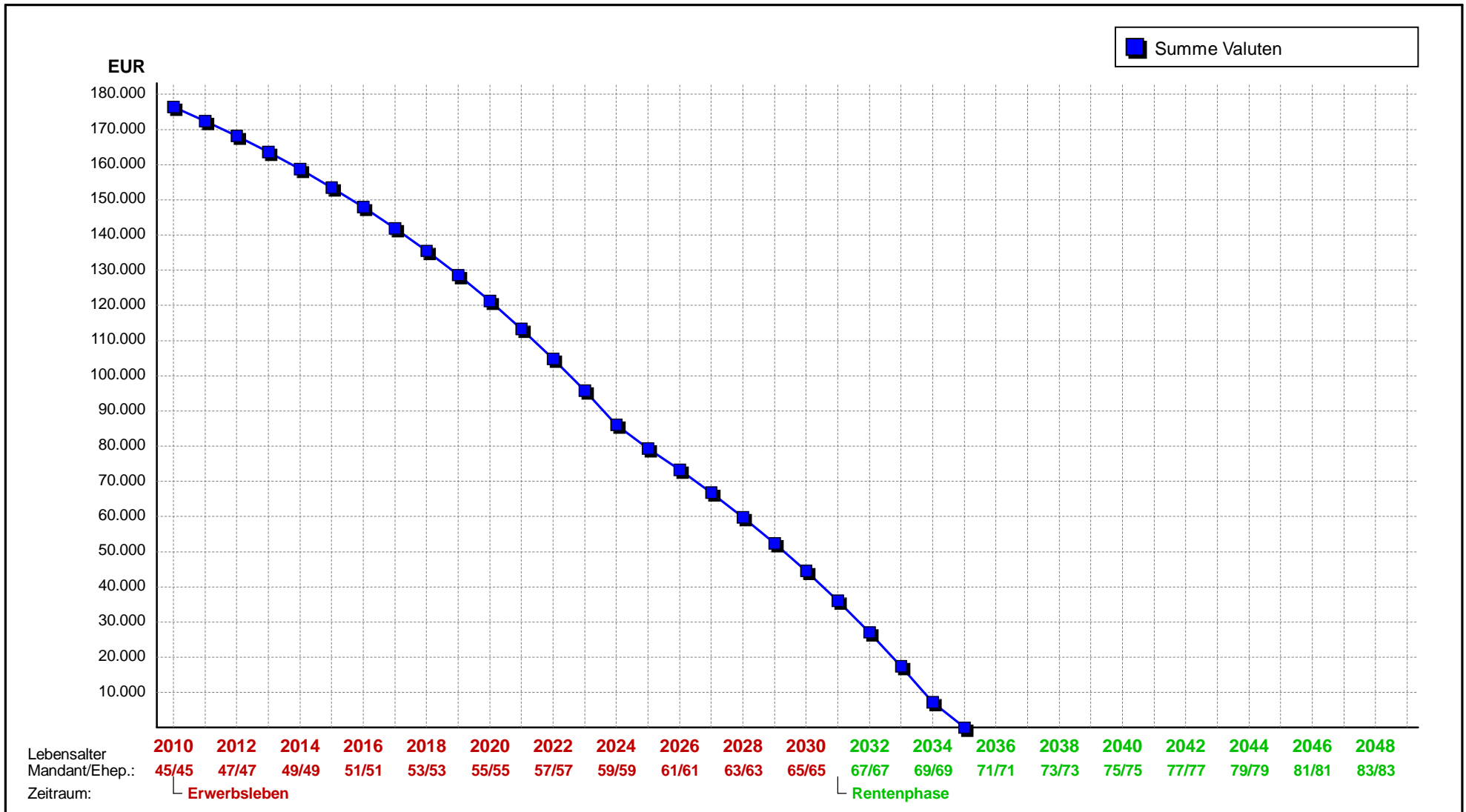
Summen Zinsen pro Jahr	Zinsen 2010	Zinsen 2011	Zinsen 2012	Zinsen 2013	Zinsen 2014	Zinsen 2019	Zinsen 2024	Zinsen 2029	Zinsen 2039	Zinsen 2049
Mandant	5.114	5.000	5.302	5.580	5.418	4.411	2.987	1.836	0	0
Ehepartner	5.116	5.001	5.302	5.580	5.416	4.411	2.987	1.835	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	10.230	10.001	10.604	11.160	10.834	8.822	5.974	3.671	0	0

Hinweis: In der Aufstellung sind alle zum oben genannten Stichtag erfassten Darlehen enthalten (incl. Darlehen, die von Kapitalgesellschaften aufgenommen wurden).
Alle Summenangaben wurden nach Maßgaben der rechtlichen Verpflichtung 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.

(99001) Ingo und Ina Vermieter - (Szenario 1) VuV-Grundfall Bestandsimmobilie

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt



(99001) Ingo und Ina Vermieter - (Szenario 1) VuV-Grundfall Bestandsimmobilie

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

