

Immobilienanalyse

**für
Ingo Vermieter**

**und
Ina Vermieter**

erstellt durch

Martin Mustermann
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer
Scharrenbroicher Str. 4
Rösrath

www.mustermann.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	Bescheinigung	14
6	Anlagen	15

1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Ina Vermieter,
Sehr geehrter Herr Ingo Vermieter,

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 2010
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,00 %
Höhe des Grundeinkommens (ohne die Immobilie)	
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	€9 pro qm; €900 p.a. gesamt
Anschlusszinssatz der Finanzierung (en)	ab 2012: Darl. 1: 6,5 %, Darl. 2: 7,5 %
Zinssatz für das (fiktive) Immobilienkonto (Haben)	3,00 %
Zinssatz für das (fiktive) Immobilienkonto (Soll)	3,00 %

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	01.01.2010
Verkehrswert der Immobilie	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)	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

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	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

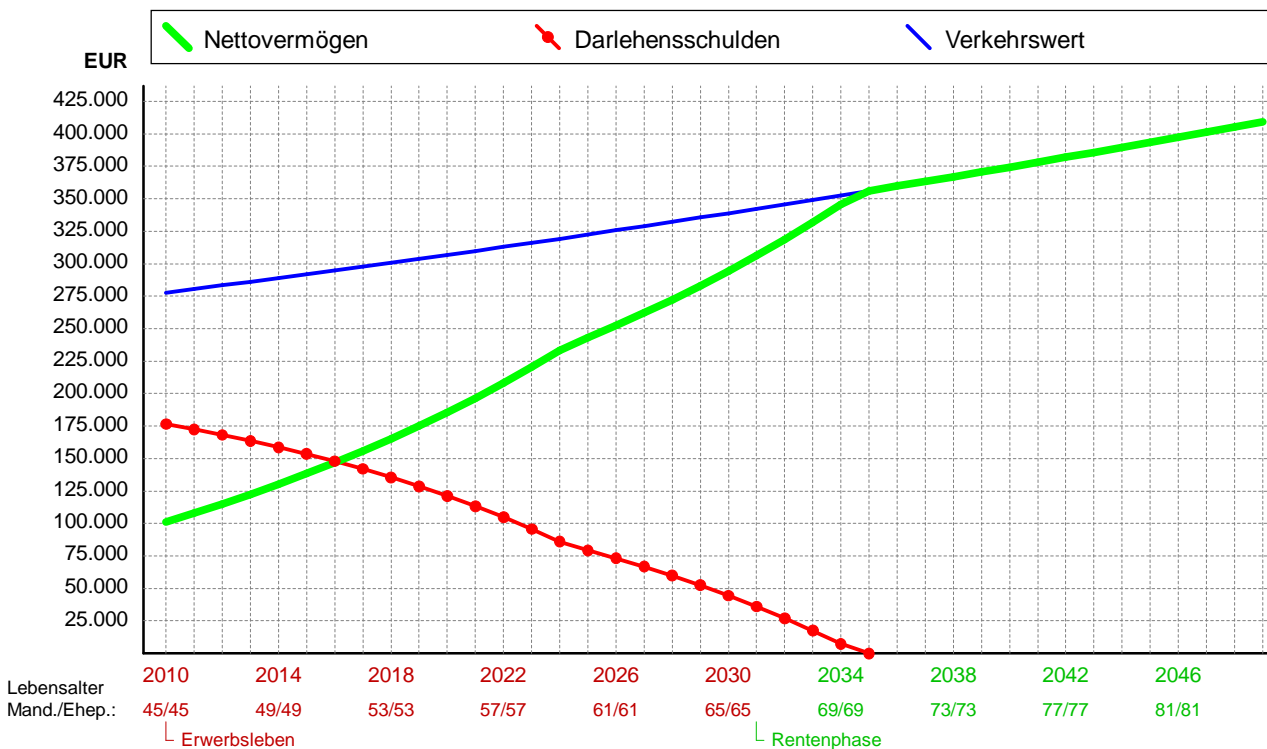
Nach der Darstellung der aktuellen Situation zeigen wir Ihnen nun, wie sich Ihre Immobilie planmäßig in den Bereichen Vermögen, Liquidität, Steuern und Rendite entwickeln wird.

4.1. Vermögensentwicklung

Vermögen und Schulden	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, 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.

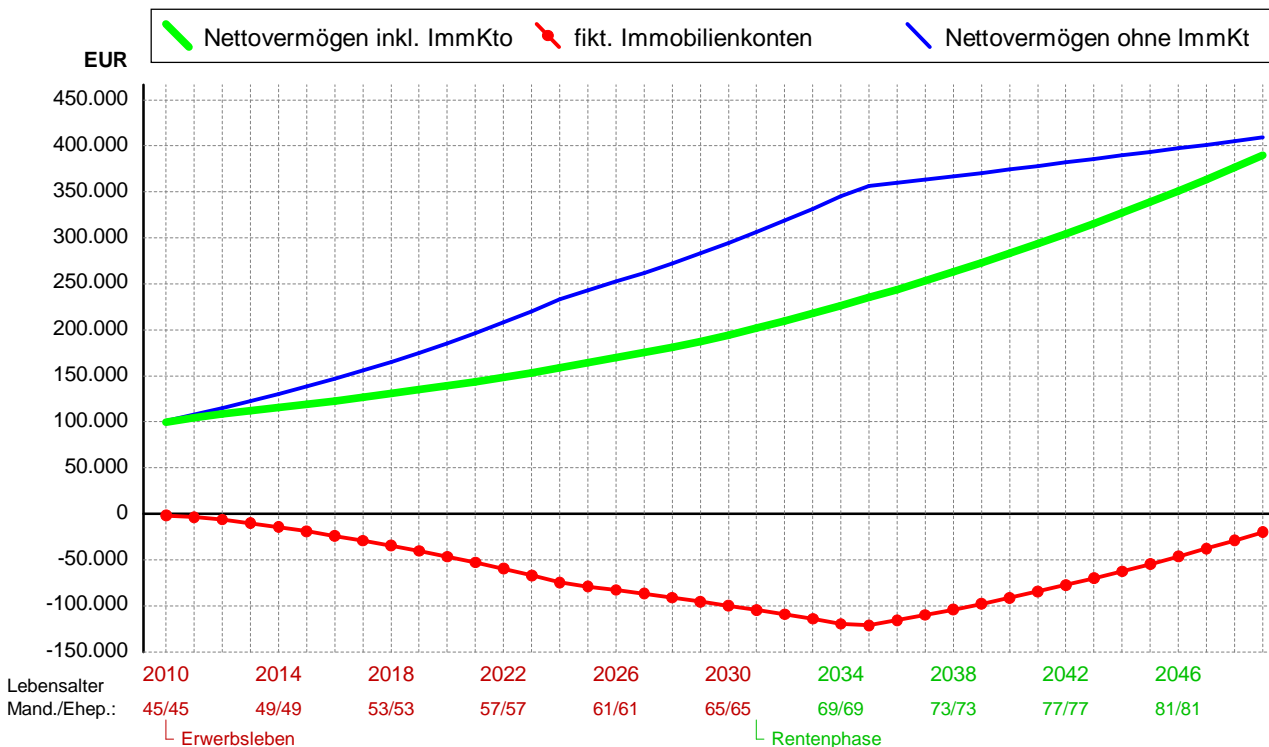


Die Gesamtsicht:

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

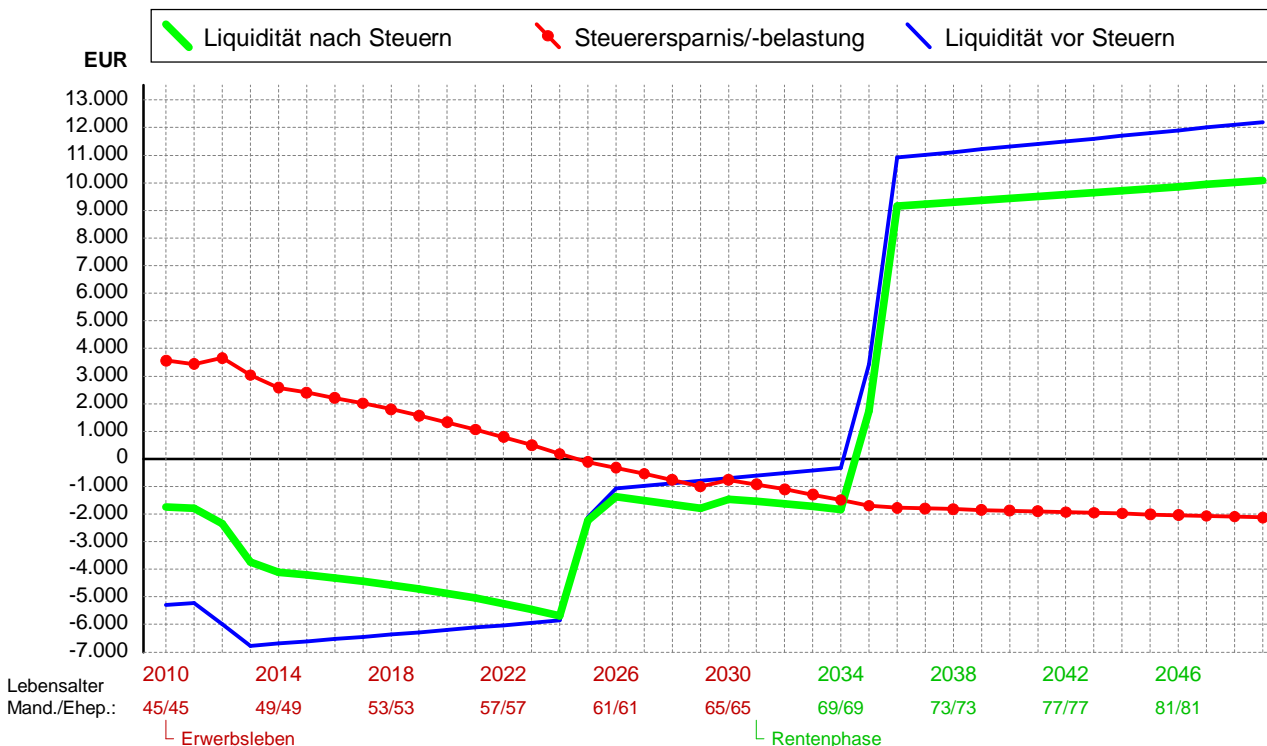
Liquiditätsentwicklung	2010	2014	2019	2029	2049
Mieteinnahmen	9.600	9.990	10.500	11.598	14.151
Veräußerungserlös der Immobilie	0	0	0	0	0
Summe Einnahmen	9.600	9.990	10.500	11.598	14.151
Instandhaltung	-900	-974	-1.075	-1.310	-1.946
sonstige nicht umlegbare Kosten	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten	0	0	0	0	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

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.

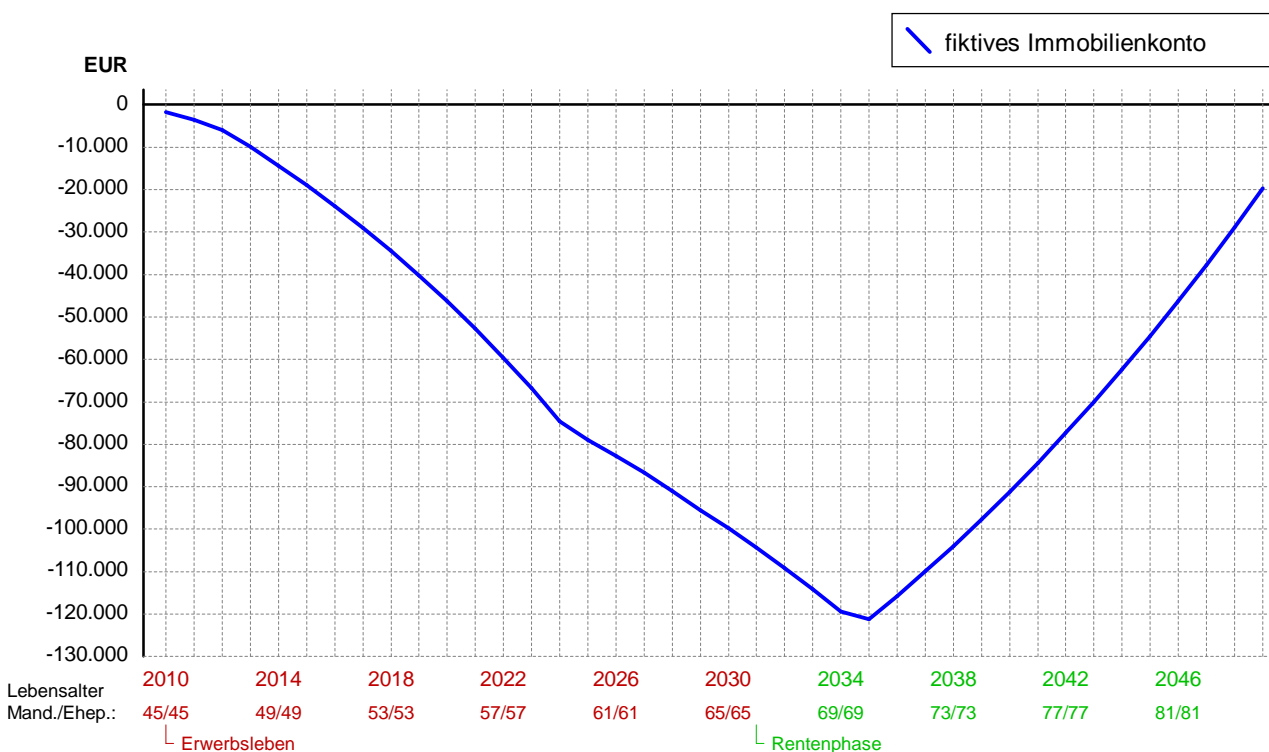
Damit lassen sich zwei Fragen gut beantworten:

- 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.

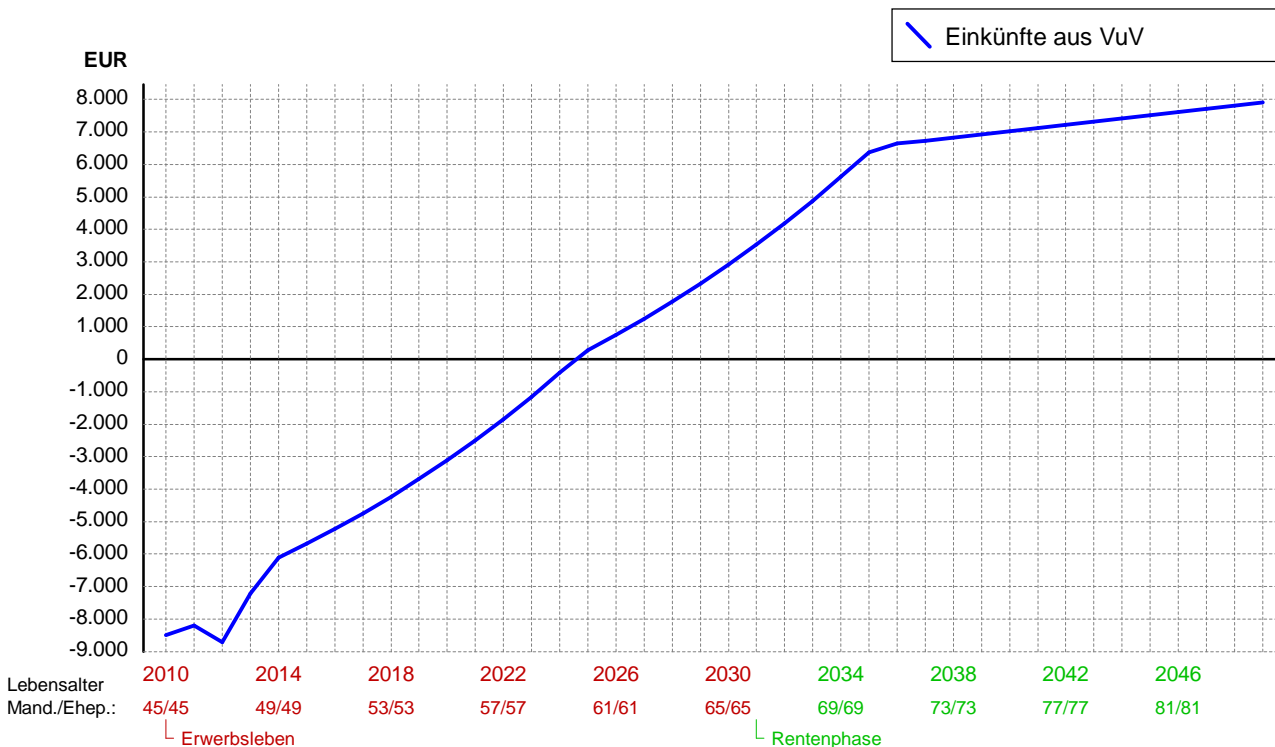


4.3. Entwicklung steuerl. Ergebnis

steuerliches Ergebnis	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 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

	2010	2014	2019	2029	2049
Objekttrendite 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 %

Objekttrendite inkl. Finanzierung

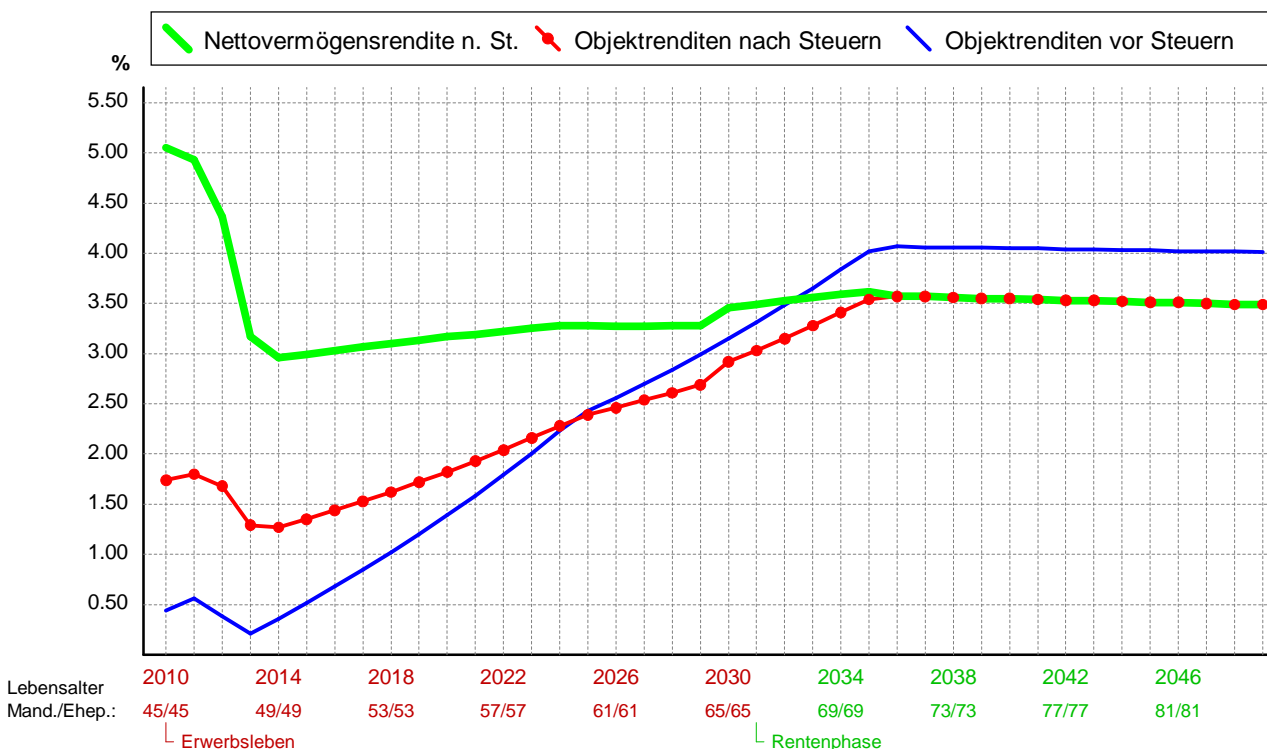
Jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilie.

Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

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

Objekttrenditen inkl. Finanzierung

(01) - VuV-Grundfall Bestandsimmobilie



Rendite ohne Finanzierung

	2010	2014	2019	2029	2049
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 (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 %

Objektrendite ohne Finanzierung

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

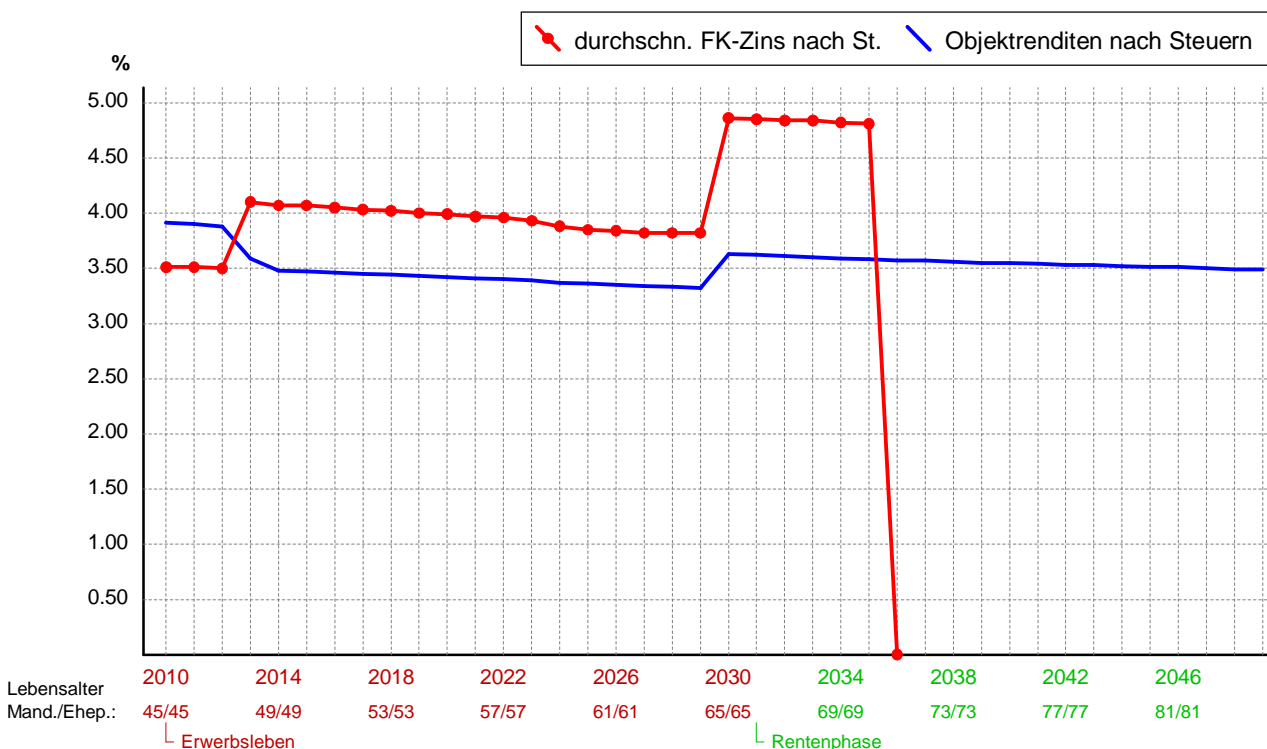
Fremdkapitalzins (Durchschnitt)

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

(01) - VuV-Grundfall Bestandsimmobilie



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.

Nominal-/Realvermögenvergleich

	2010	2014	2019	2029	2049
angenommene Inflationsrate	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Verkehrswerte VuV nominal	277.750	289.028	303.771	335.553	409.442
darin enthaltener Inflationsanteil	-5.446	-27.246	-54.573	-109.735	-224.010
Verkehrswerte VuV real (Kaufkraft)	272.304	261.782	249.198	225.818	185.432

Nominalwert

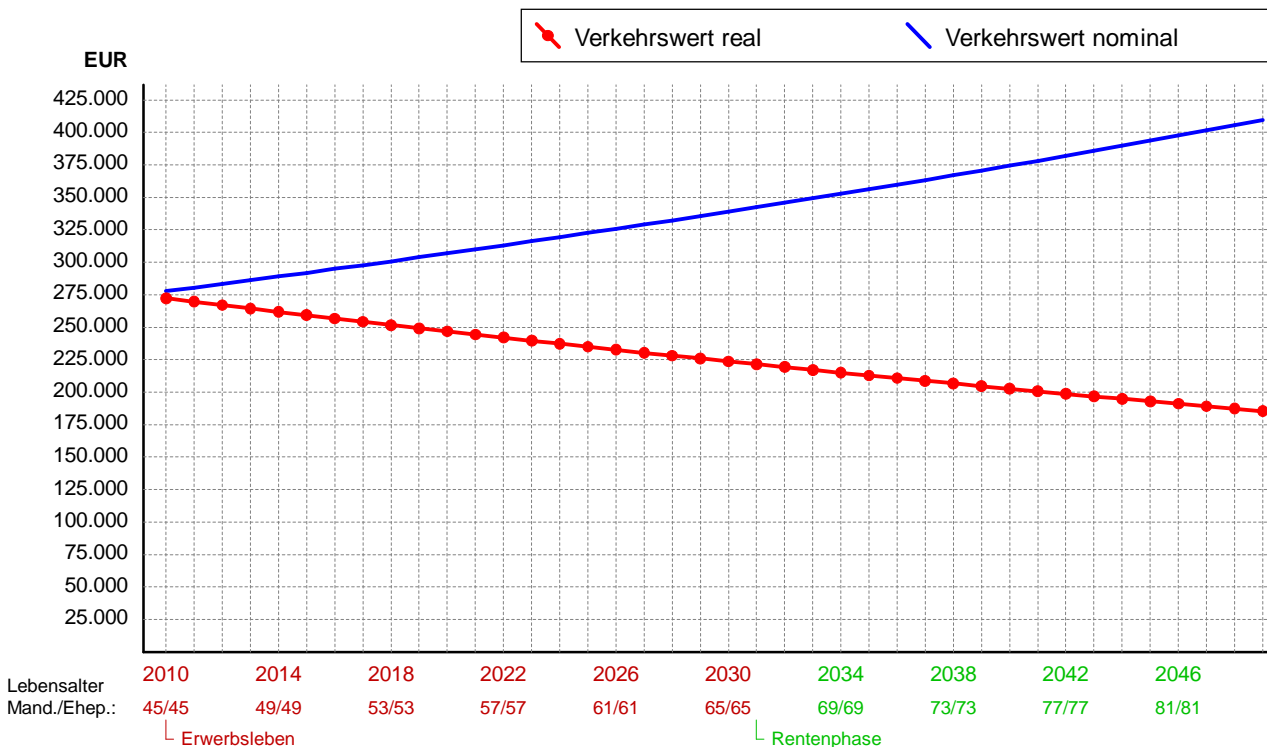
Der Nominalwert ist der Wert, zu dem man die Immobilie in einem bestimmten Jahr in Geld verkaufen könnte. Der Nominalwert steigt durch Inflation Jahr für Jahr.

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

(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 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 17.12.2010

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

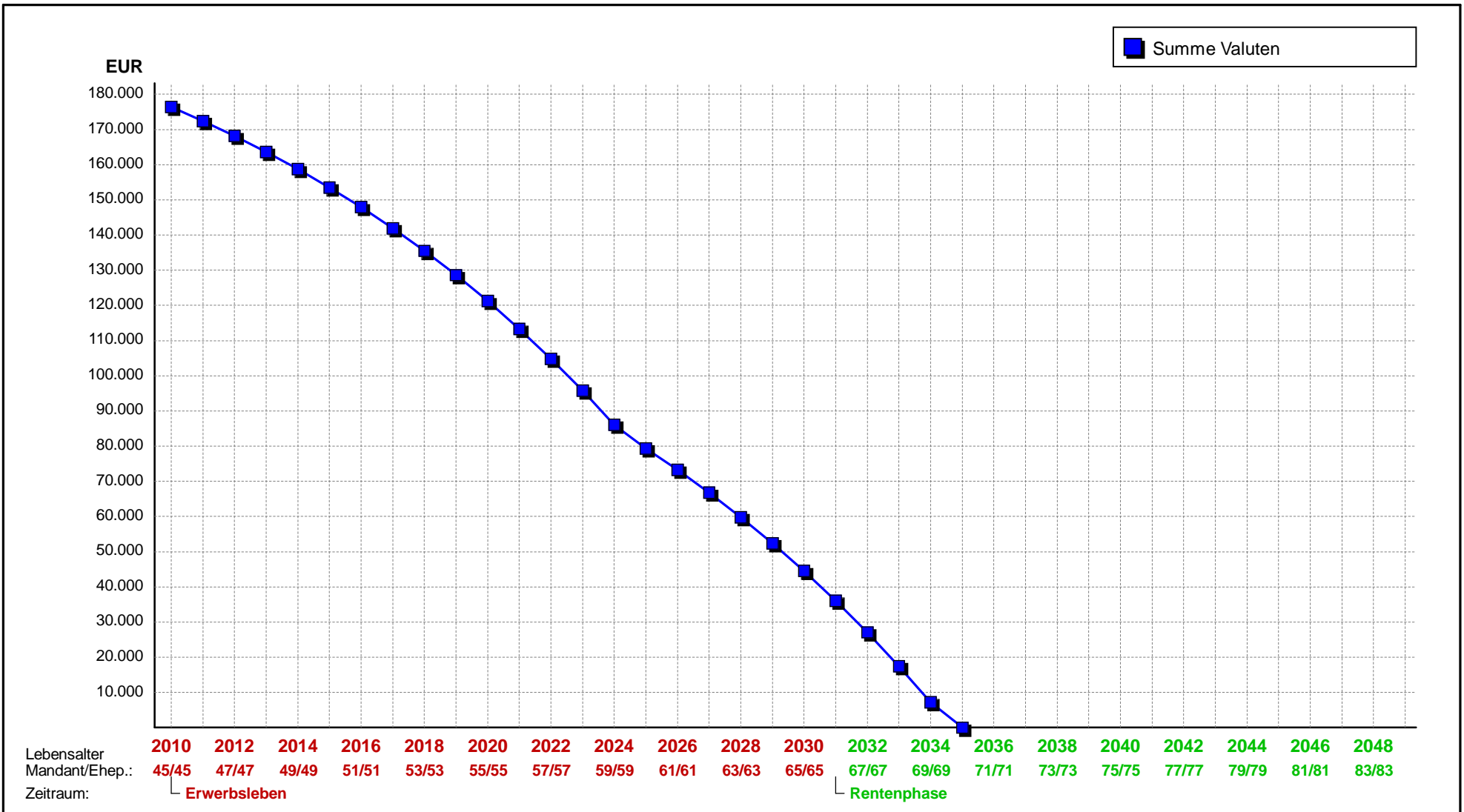
Summen Zinsen pro Jahr	Zinsen 2010	Zinsen 2011	Zinsen 2012	Zinsen 2013	Zinsen 2014	Zinsen 2019	Zinsen 2024	Zinsen 2029	Zinsen 2039	Zinsen 2049
Mandant	5.114	5.000	5.302	5.580	5.418	4.411	2.987	1.836	0	0
Ehepartner	5.116	5.001	5.302	5.580	5.416	4.411	2.987	1.835	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	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

