

Bericht über die Entwicklung der Vermietungs-Immobilie

**von
Herrn Igor Immobilienanalyse**

erstellt durch

Martin Mustermann
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer
Scharrenbroicher Str. 4
Rösrath

www.mustermann.de





Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Vermögen	3
3	Liquidität	4
4	Rentabilität	5
5	Bescheinigung	6
6	Anlagen	7



1. Auftrag

Sehr geehrter Herr Igor Immobilienanalyse,

Sie haben uns beauftragt, Ihnen transparent darzustellen, wie sich Ihre Vermietungsimmobilie in Zukunft voraussichtlich entwickeln wird. Zu diesem Zweck haben wir für Sie alle relevanten Daten erhoben und die voraussichtliche Entwicklung auf 40 Jahre hochgerechnet.

Die Berechnungen basieren auf den Daten die Sie uns mitgeteilt haben, sowie auf den Werten, die sich aus den vorhandenen Unterlagen ergeben haben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Ergebnisse haben wir in diesem Bericht zusammengefasst sowie im Anhang in Form von Übersichten dargestellt. Sofern Sie eine weitergehende Detailauswertung wünschen, stellen wir Ihnen diese gerne in einem gesonderten Bericht zur Verfügung.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Notwendigkeit der Festlegung von Prämissen für die Entwicklung von Werten die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie ist aber zumindest ein struktureller Wegweiser. Ziel der 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. Vermögen

Zunächst zeigen wir Ihnen den derzeitigen Stand und die voraussichtliche Entwicklung Ihres Immobilienvermögens über die nächsten 40 Jahre.

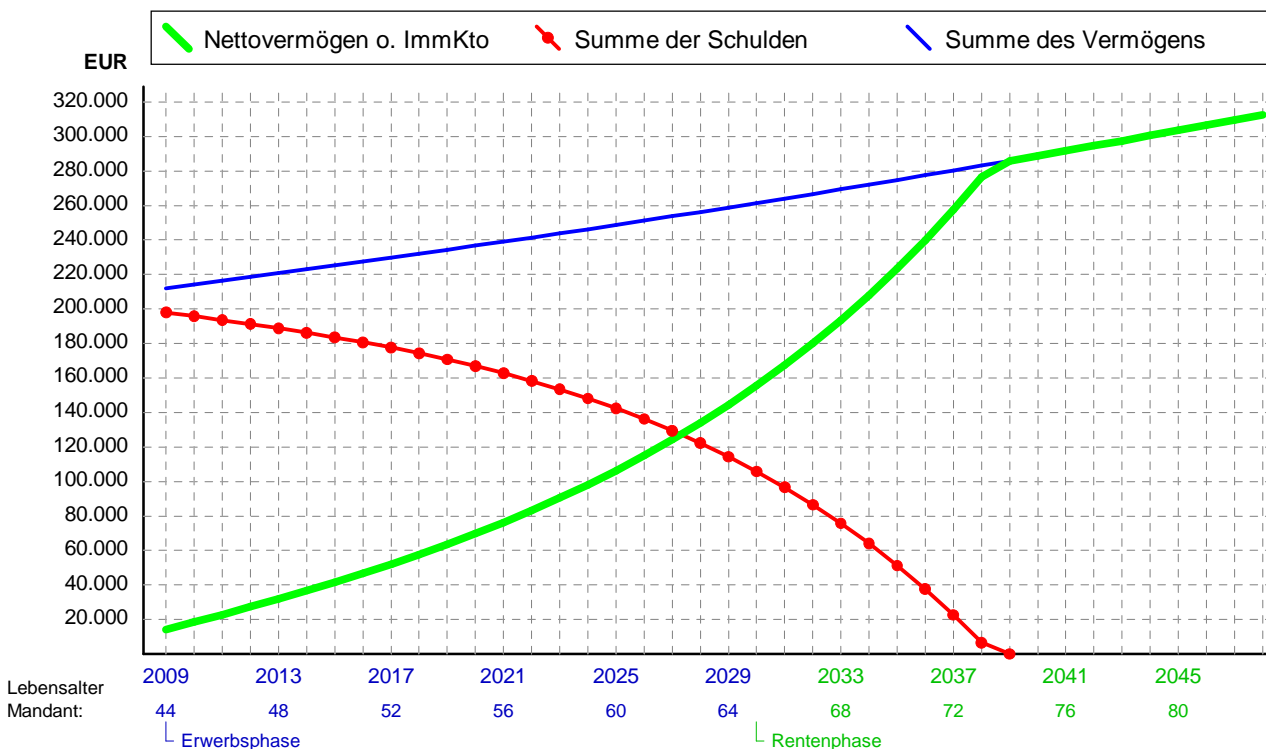
VuV-Vermögensentwicklung

	2009	2013	2018	2028	2048
Bruttovermögen	212.100	220.712	231.970	256.239	312.659
Schulden	197.960	188.760	174.321	122.205	0
Nettovermögen	14.140	31.952	57.649	134.034	312.659
Eigenkapitalquote	6,67 %	14,48 %	24,85 %	52,31 %	100,00 %
Schuldenquote	93,33 %	85,52 %	75,15 %	47,69 %	0,00 %

Eigenkapitalquote: Sie gibt das Verhältnis Ihres Nettovermögens zum Bruttovermögen wieder.

Schuldenquote: Diese zeigt umgekehrt das Verhältnis Ihrer Schulden im Verhältnis zum Bruttovermögen.

VuV-Vermögensentwicklung



Erläuterungen zur Grafik:

Summe des Vermögens:

Die Summe des Vermögens spiegelt die geplante Wertentwicklung der Immobilie wieder. In dieser Größe sind - wenn mitgeplant - auch Instandhaltungsrücklagen und der Wert von Tilgungsträgern wie Kapital-Lebensversicherungen oder entsprechender Sparpläne von Kapitalvermögen enthalten.

Summe der Schulden:

Hier sehen Sie, in welcher Höhe die Immobilie finanziert ist und wie sie sich planmäßig entschuldet. Die Schulden sollten im Regelfall bei Renteneintritt komplett getilgt sein.

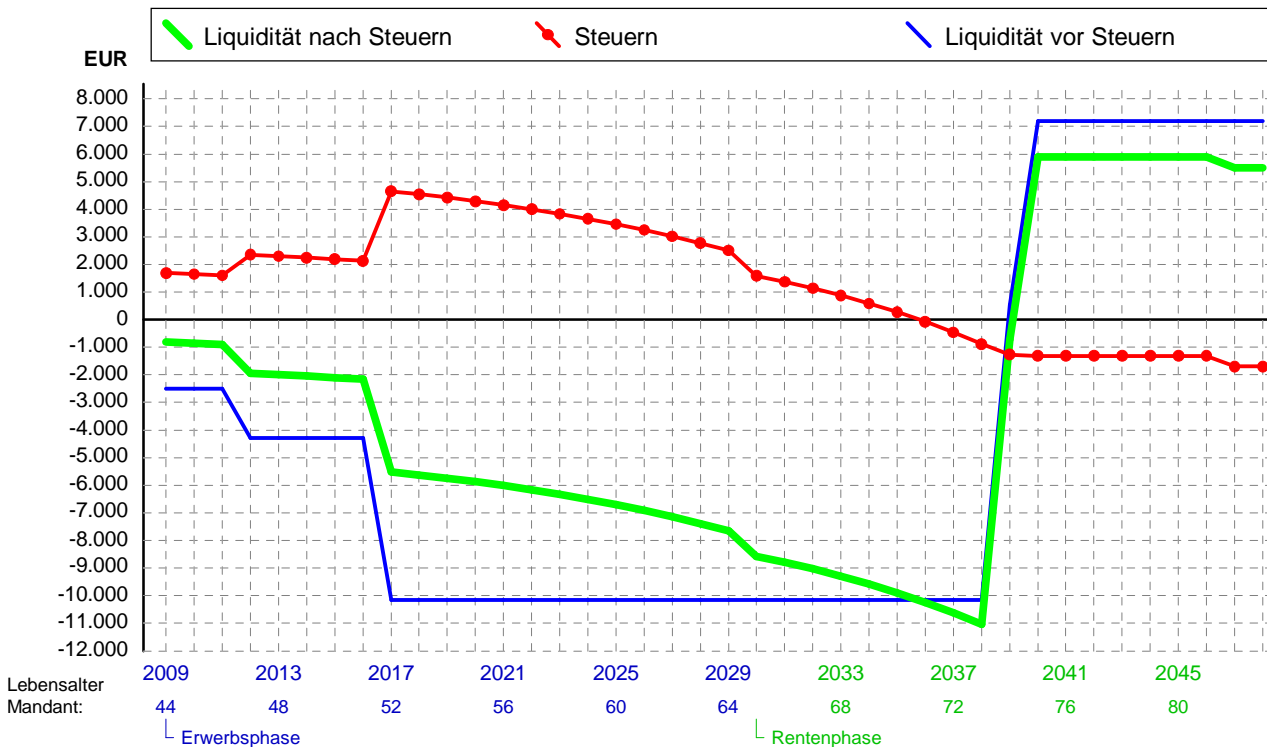
Nettovermögen (o.Immkto):

Der jeweilige Saldo aus Vermögen und Schulden ergibt die Entwicklung Ihres Nettovermögens. Der Zusatz (o.Immkto) besagt, dass für diese Darstellung die liquiden Überschüsse und Unterdeckungen die in den einzelnen Jahren entstehen nicht berücksichtigt sind. Diese Darstellung finden Sie im Kapitel Rentabilität.

3. Liquidität

Die VuV-Liquiditätsentwicklung gibt Ihnen eine Übersicht, in welchen Jahren Sie in den Bereich VuV investieren und in welchen Jahren aus dem Bereich VuV ein liquider Überschuss zu erwarten ist.

VuV-Liquiditätsentwicklung



Erläuterungen zur Grafik:

Liquidität vor Steuern:

Dieser Wert zeigt Ihnen, in welchen Jahren Sie planmäßig Liquidität aus der Immobilie erhalten und in welchen Jahren Sie Liquidität erhalten.

Steuern:

Auf der Basis des vorgegebenen Grundeinkommens im Erwerbsleben und nach Eintritt in die Rente haben wir berechnet, zu welcher Steuerveränderung der Besitz dieser Immobilie führt. Man nennt dies eine Grenzsteuerbetrachtung.

Beispiel: Die Immobilie hat ein steuerliches Ergebnis von € 10.000. Auf Basis Ihrer Progressionsstufe resultiert daraus eine Mehrsteuer von € 4.000. Dann wird diese in der Grafik als Zahlung = minus € 4.000 erscheinen.

Eine Steuererstattung aufgrund der Immobilie wird also als positiver Wert dargestellt. Eine Steuerzahlung als negativer Wert.

Liquidität nach Steuern:

Im Ergebnis resultiert aus den ersten beiden Größen die Liquidität nach Steuern. Dies ist die für Sie entscheidende Größe. Die Liquidität nach Steuern sollte ab dem geplanten Renteneintritt positiv sein.

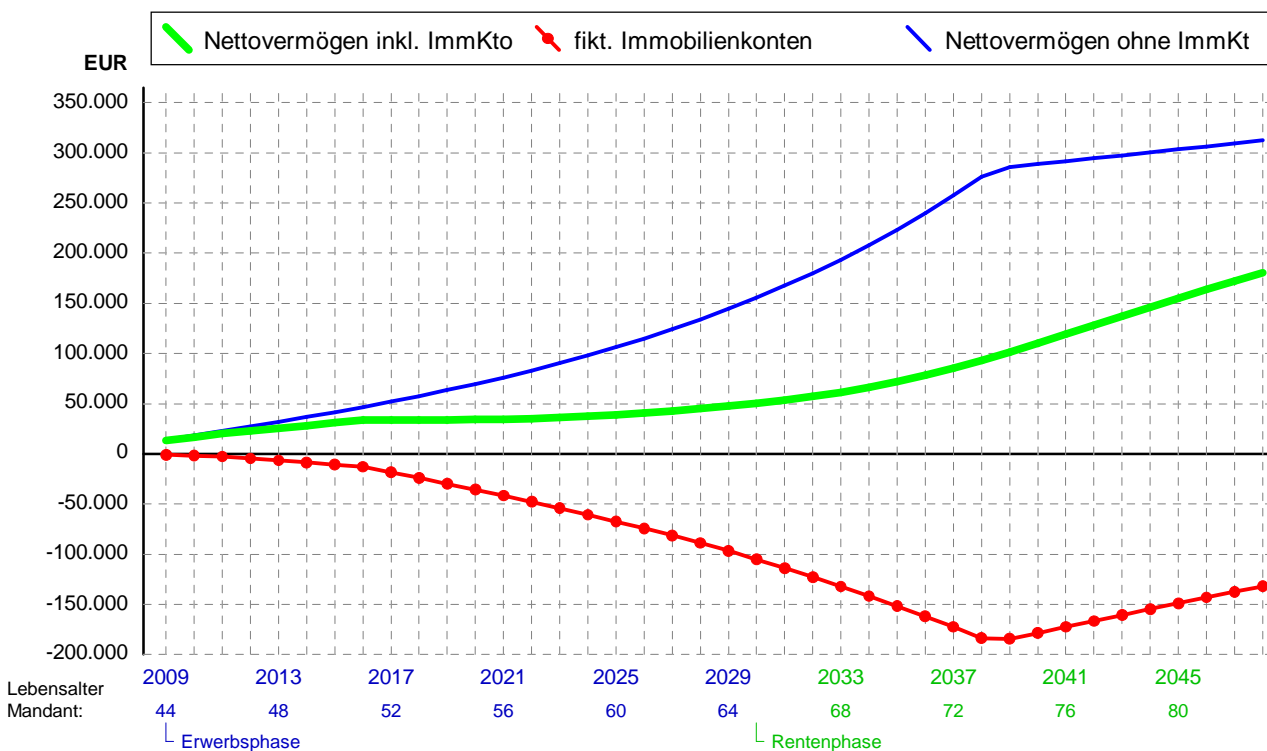
4. Rentabilität

Die Darstellung der Rentabilität gibt Ihnen eine Übersicht, wie sich die liquiden Unterdeckungen (Ifd. Investition) und die Überschüsse aus der Immobilie (Ifd. Zuflüsse) in einer kumulierten Betrachtung darstellen. Dazu werden diese Werte auf einem fiktiven Immobilienkonto verbucht und auch verzinst.

Die Fortschreibung des Saldos dieses fiktiven Immobilienkontos gibt in Kombination mit der Vermögens- und Schuldenentwicklung einen guten Überblick über die Rentabilität der Immobilie.

VuV-Vermögensentw. mit Immokonto

(00) - VuV - Tilgung 1 %



Erläuterungen zur Grafik:

Nettovermögen ohne ImmKt:

Diese Größe ist unsere Ausgangsgröße und stellt die Differenz aus Immobilienwert und Schulden dar. (vgl. Kapitel Vermögen)

fikt. Immobilienkonten:

Hier werden alle Zahlungsströme der Immobilie kumuliert und verzinst. Die Entwicklung dieses Kontos gibt Ihnen an, welche Beträge Sie langfristig in die Immobilie investieren müssen (negativer Wert). Dies wird regelmäßig während der Dauer der Finanzierung der Fall sein. Nach Beendigung der Finanzierung kommt es dann in der Regel zu einer Erholung des Kontos. Ab dem Zeitpunkt, an dem das Konto die Nulllinie überschreitet ist der Zeitpunkt gekommen, an dem die Immobilie z.B. zur Altersvorsorge beitragen kann.

Nettovermögen inkl. ImmKto:

Im Ergebnis resultiert aus den ersten beiden Größen die Entwicklung Ihres Nettovermögens inkl. Immobilienkonto. Diese Größe zeigt Ihnen, ob sich das Vermögen, das in der Immobilie gebunden ist, vermehrt oder mindert. Oder anders gesagt: Nur wenn diese Linie steigt, erwirtschaftet die Immobilie durch Wertsteigerungen und Einnahmen mehr als Sie für die Immobilie in Form von laufenden Kosten und Darlehensrückzahlungen investieren.

5. Bescheinigung

Die Erstellung dieser 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.

Sollten sich Prämissen der Planungsrechnung und/oder die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern, ist eine komplette Neuberechnung erforderlich.

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.

Ergänzend gelten unsere allgemeinen Auftragsbedingungen, die Sie in der Anlage finden.

Rösrath, den 09.06.2009

StB Mustermann



Anlagen



(150) Igor Immobilienanalyse, 12345 Musterstadt - (Szenario 0) VuV - Tilgung 1 %

Aufstellung der Darlehen

Vermietung - Gesamt

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 Annuität 2009	Tilgungssatz nom. Zinssatz Zins gültig bis
KSK Eurostadt 4000-02 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: Eigentumswohnung Nein		Mandant: 100,00 % Ehepartner: 0,00 %	31.12.2006 31.12.2016	200.000 200.000 11.496	1,00 % 4,75 % 31.12.2016

Summen aufgeführter Darlehen	Nominalbetrag	Valuta am 01.01.2009	Annuität 2009	davon Zinsen 2009	davon Tilgung 2009	Tilgung über LV Beiträge 2009
Mandant	200.000	200.000	11.496	9.456	2.040	0
Ehepartner	0	0	0	0	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0
Gesamt	200.000	200.000	11.496	9.456	2.040	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.



(150) Igor Immobilienanalyse, 12345 Musterstadt - (Szenario 0) VuV - Tilgung 1 %

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Gläubiger	Fälligkeit	2009	2010	2011	2012	2013	2018	2023	2028	2038	2048
		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.
Kontonummer	Zinsfestschr.	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität	Annuität
Zuordnung	Schuldner	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen
	Mand. / Ehep.	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins
KSK Eurostadt	unbekannt	197.960	195.821	193.578	191.226	188.760	174.321	153.389	122.205	6.531	0
4000-02	31.12.2016	11.496	11.496	11.496	11.496	11.496	17.364	17.364	17.364	17.364	0
Finanzierung VuV	Mand: 100,00 %	9.456	9.357	9.253	9.144	9.030	14.089	12.485	10.095	1.230	0
Eigentumswohnung	Ehep: 0,00 %	4,75 %	4,75 %	4,75 %	4,75 %	4,75 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %	0,00 %



(150) Igor Immobilienanalyse, 12345 Musterstadt - (Szenario 0) VuV - Tilgung 1 %

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Summen Valuta	Valuta am 01.01.2009	Valuta am 31.12.2009	Valuta am 31.12.2010	Valuta am 31.12.2011	Valuta am 31.12.2012	Valuta am 31.12.2013	Valuta am 31.12.2018	Valuta am 31.12.2023	Valuta am 31.12.2028	Valuta am 31.12.2038	Valuta am 31.12.2048
Mandant	200.000	197.960	195.821	193.578	191.226	188.760	174.321	153.389	122.205	6.531	0
Ehepartner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	200.000	197.960	195.821	193.578	191.226	188.760	174.321	153.389	122.205	6.531	0

Summen Annuität pro Jahr	Annuität 2009	Annuität 2010	Annuität 2011	Annuität 2012	Annuität 2013	Annuität 2018	Annuität 2023	Annuität 2028	Annuität 2038	Annuität 2048
Mandant	11.496	11.496	11.496	11.496	11.496	17.364	17.364	17.364	17.364	0
Ehepartner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	11.496	11.496	11.496	11.496	11.496	17.364	17.364	17.364	17.364	0

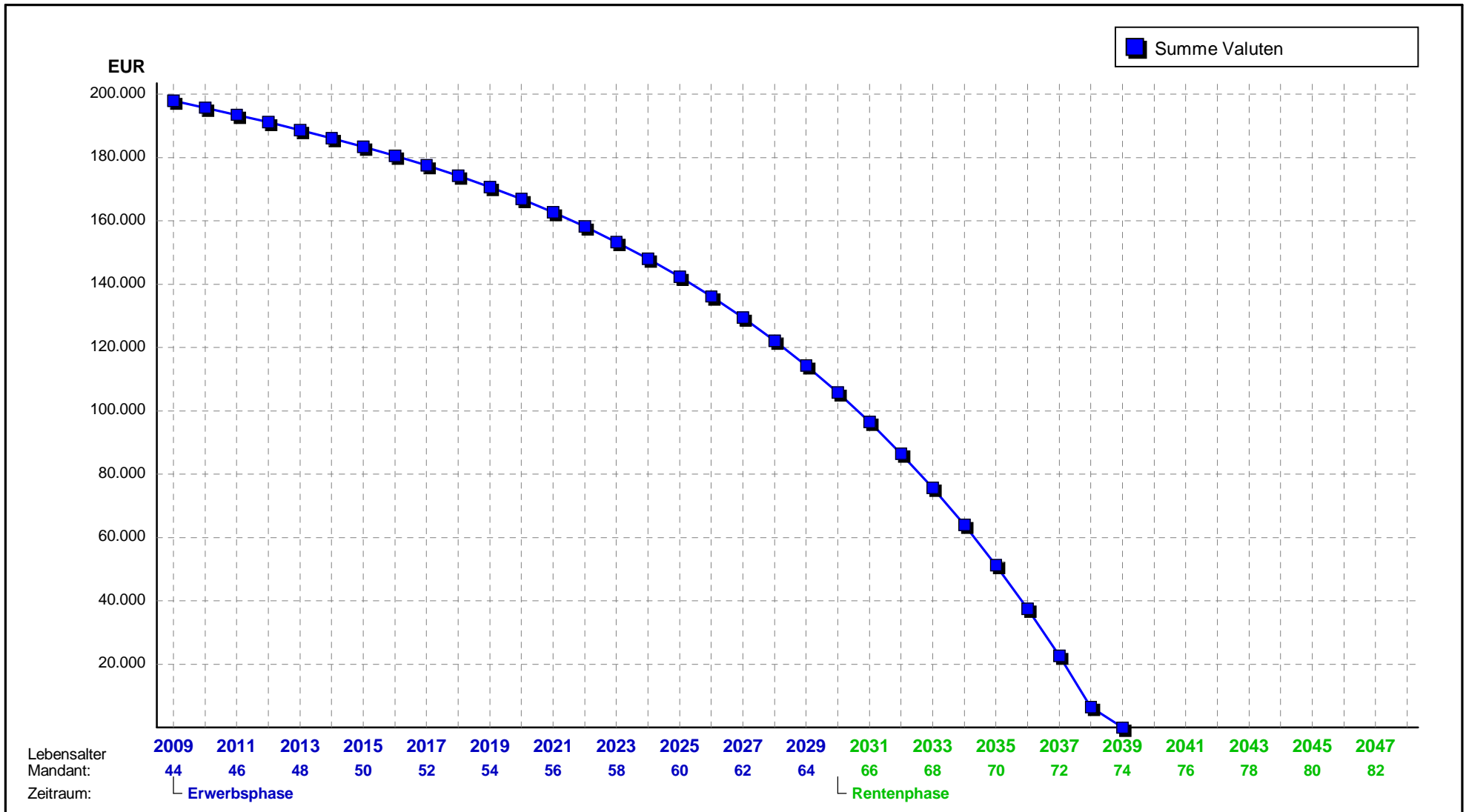
Summen Zinsen pro Jahr	Zinsen 2009	Zinsen 2010	Zinsen 2011	Zinsen 2012	Zinsen 2013	Zinsen 2018	Zinsen 2023	Zinsen 2028	Zinsen 2038	Zinsen 2048
Mandant	9.456	9.357	9.253	9.144	9.030	14.089	12.485	10.095	1.230	0
Ehepartner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	9.456	9.357	9.253	9.144	9.030	14.089	12.485	10.095	1.230	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.

(150) Igor Immobilienanalyse, 12345 Musterstadt - (Szenario 0) VuV - Tilgung 1 %

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt





(150) Igor Immobilienanalyse, 12345 Musterstadt - (Szenario 0) VuV - Tilgung 1 %

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

