

# **Immobilienanalyse**

## **für**

# **Ferdinand Immobilie**

## **und**

# **Frederike Immobilie**

erstellt durch

Martin Mustermann  
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer  
Rentenstraße 8  
Musterstadt

[www.mustermann.de](http://www.mustermann.de)

Hier könnte  
Ihr Logo



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Auftrag</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Prämissen</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Status quo der Immobilie</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Immobilienentwicklung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Vermögensentwicklung .....	6
4.2	Liquiditätsentwicklung .....	8
4.3	Entwicklung steuerl. Ergebnis .....	10
4.4	Rentabilität .....	11
4.4.1	Mietrenditen .....	11
4.4.2	Renditen inkl. Finanzierung .....	13
4.4.3	Renditen ohne Finanzierung .....	14
4.5	Inflationsschutz .....	15
<b>5</b>	<b>Bescheinigung</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>17</b>

## 1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Frederike Immobilie,  
Sehr geehrter Herr Ferdinand Immobilie,

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	01.01.2020
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,00 %
Höhe des Grundeinkommens (ohne die Immobilie)	
Aktuell	140.000
im Rentenalter	50.000

### Ferdinand Immobilie

---

Geburtsdatum	16.07.1974
geplanter Renteneintritt	01.08.2041
Kirchensteuerpflicht	Nein

### Frederike Immobilie

---

Geburtsdatum	05.05.1980
geplanter Renteneintritt	01.06.2041
Kirchensteuerpflicht	Nein

### Prämissen zur Immobilie

---

Entwicklung des Verkehrswertes p.a.	<b>konstant</b>
Entwicklung der Mieteinnahmen p.a.	<b>1,00 % p.a.</b>
Instandhaltungskostenpauschale p.a. in Euro/qm	<b>2.000 Euro p.a.</b>
Anschlusszinssatz der Finanzierung (en)	<b>1,50 % p.a. ab 01.04.2020</b>
Zinssatz für das (fiktive) Immobilienkonto (Haben)	<b>1,50 % p.a.</b>
Zinssatz für das (fiktive) Immobilienkonto (Soll)	<b>1,50 % p.a.</b>

### 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.

<b>Vermögen und Schulden</b>	<b>01.01.2020</b>
<b>Verkehrswert der Immobilie</b>	<b>140.000</b>
Darlehensvaluten	-104.989
Tilgungsträger (Kapital-LV, Kapitalvermögen)	0
<b>Restschuld Finanzierungen</b>	<b>-104.989</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>35.011</b>

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.

<b>Liquidität (jährlich)</b>	<b>bis zum 31.12.2020</b>
Mieteinnahmen	6.720
Ausgaben für:	
Instandhaltungskostenpauschale	-2.000
sonstige nicht umlegbare Kosten	0
Finanzierungskosten	-7.704
<b>Liquidität (laufend)</b>	<b>-2.984</b>
Sondereinflüsse	
Anschaffungskosten	0
Darlehensauszahlungen	0
<b>Sondereinflüsse</b>	<b>0</b>
<b>Liquidität vor Steuern</b>	<b>-2.984</b>
Steuerersparnis/-belastung	285
<b>Liquidität nach Steuern</b>	<b>-2.699</b>

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.

<b>steuerliches Ergebnis</b>	<b>2020</b>
<b>Mieteinnahmen</b>	<b>6.720</b>
Werbungskosten:	
Finanzierungszinsen	-3.087
Abschreibungen	-2.277
Instandhaltung	-2.000
sonstige nicht umlegbare Kosten (steuerlich)	0
<b>Summe Werbungskosten</b>	<b>-7.364</b>
<b>steuerliches Ergebnis</b>	<b>-644</b>

## 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

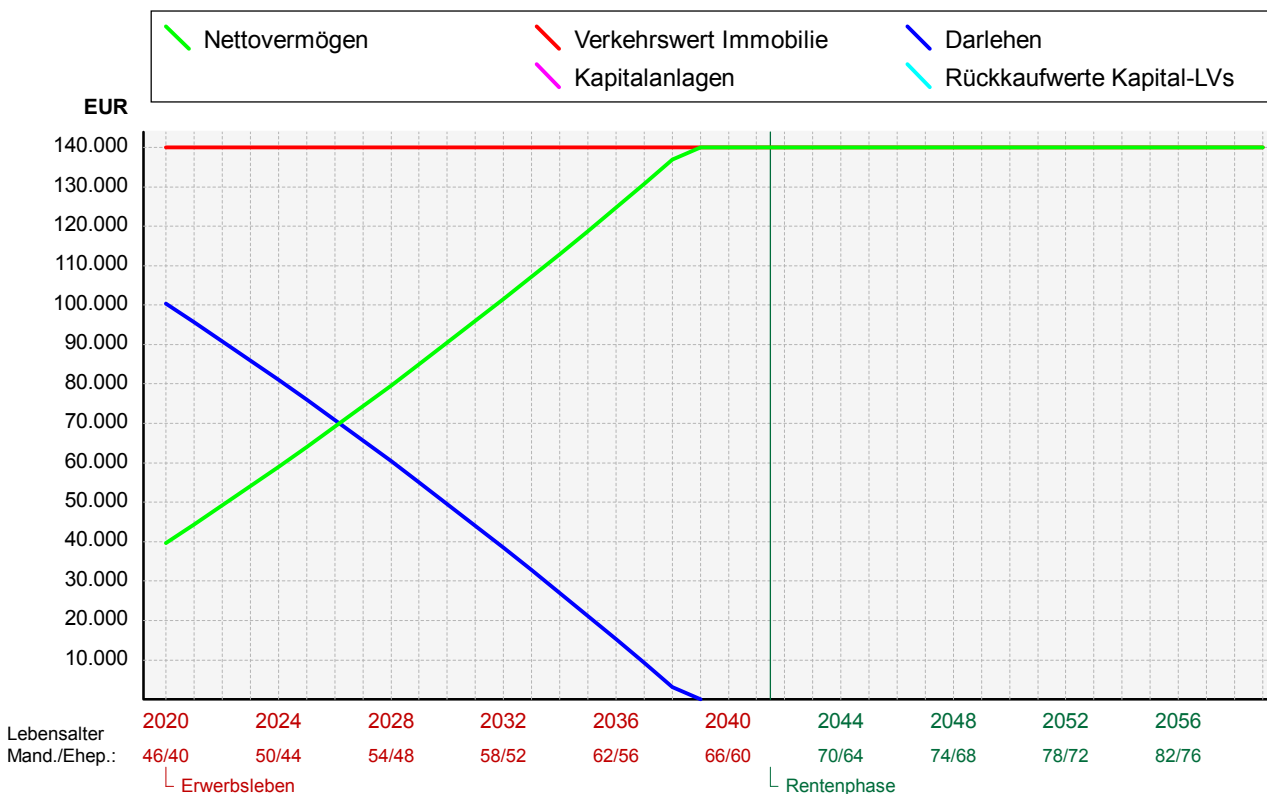
Vermögen und Schulden	2020	2024	2029	2039	2059
<b>Verkehrswert der Immobilie</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>
Darlehensvaluten	-100.372	-80.969	-55.017	0	0
Kapital-LV (Tilgungsträger)	0	0	0	0	0
Kapitalanlagen (Tilgungsträger bzw. Instandhaltungsrücklage)	0	0	0	0	0
<b>Restschuld Finanzierungen</b>	<b>-100.372</b>	<b>-80.969</b>	<b>-55.017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>39.628</b>	<b>59.031</b>	<b>84.983</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>28,31</b>	<b>42,16</b>	<b>60,70</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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

Die Eigenkapitalquote ist definiert als Verhältnis zwischen Nettovermögen und Verkehrswert der Immobilie.

Sollte die Eigenkapitalquote negativ sein, ist die Immobilie überschuldet. Sollte sie größer 100 % sein, ist in der Immobilie mehr Kapital gebunden, als diese selbst wert ist z.B. durch Instandhaltungsrücklagen.

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.



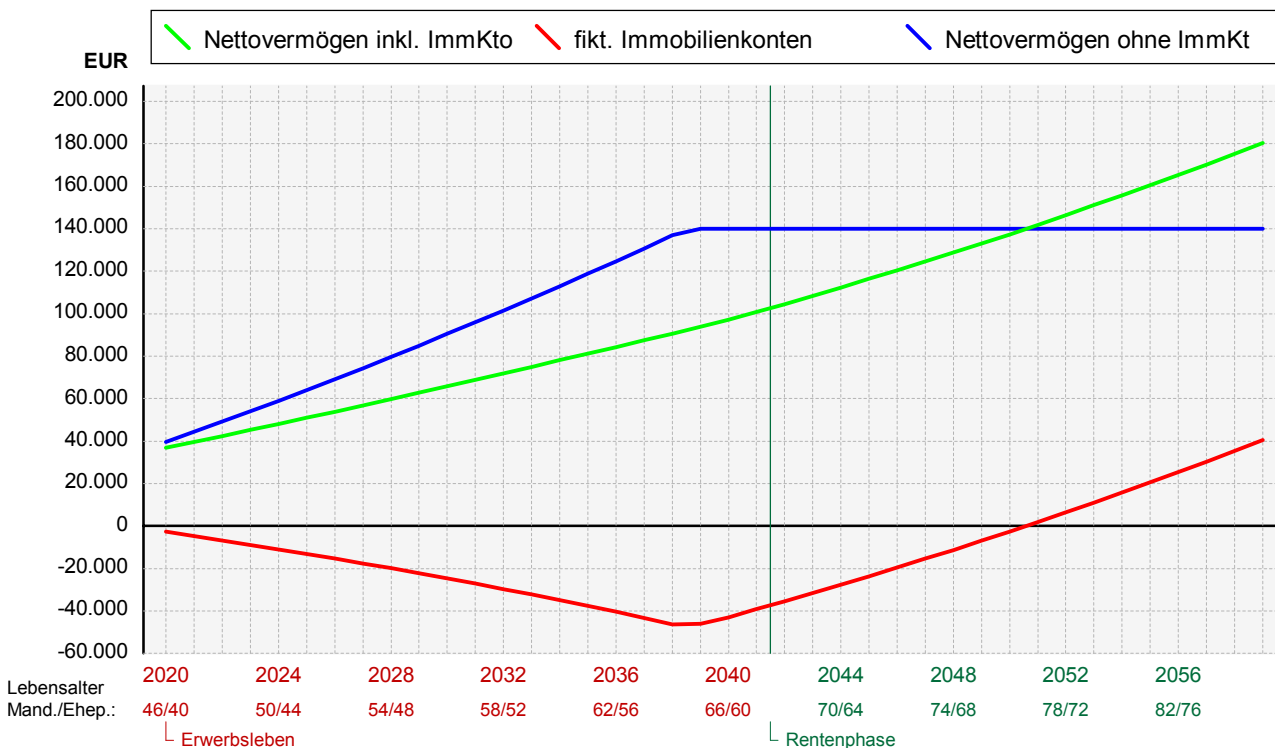
## Die Gesamtsicht:

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.

Eine genaue Darstellung und Erläuterung zum Verlauf und dem Analysewert des fiktiven Immobilienkontos finden Sie im Folgekapitel Liquiditätsentwicklung.

## Vermögensentwicklung mit Immobilienkonto





## 4.2. Liquiditätsentwicklung

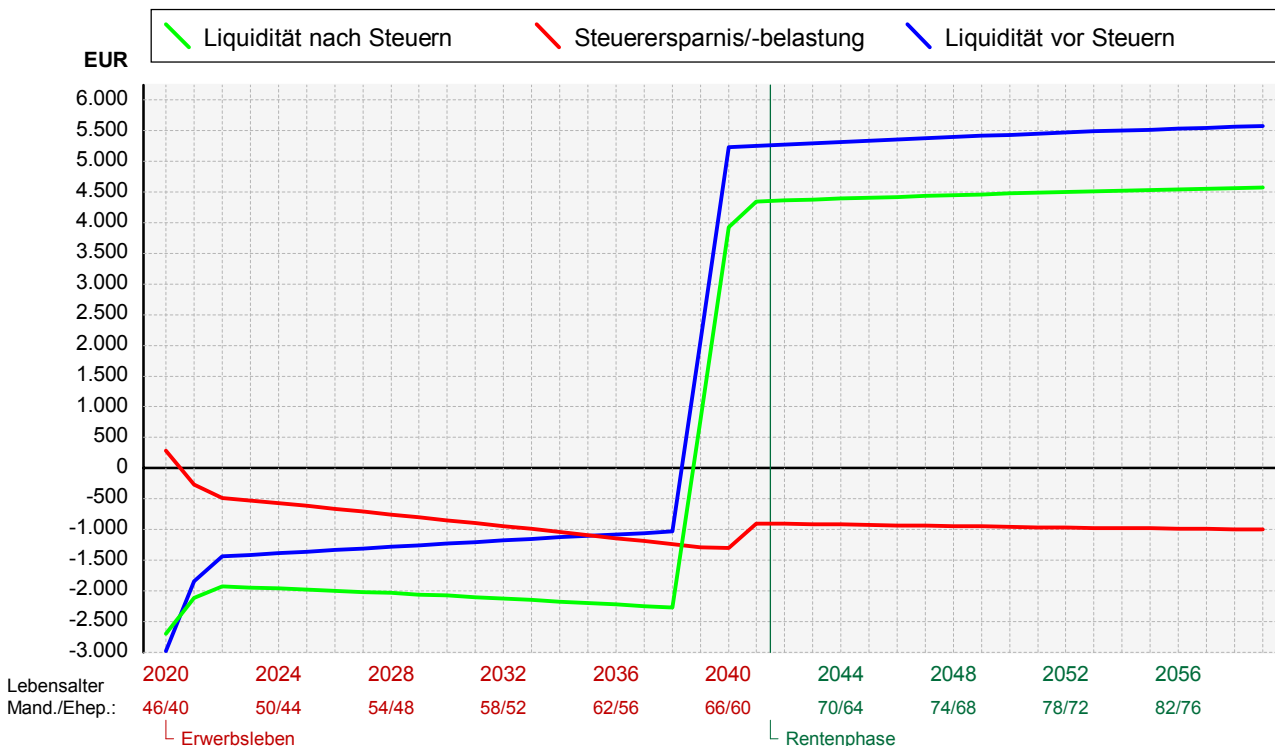
Liquiditätsentwicklung	2020	2024	2029	2039	2059
Mieteinnahmen	6.720	6.993	7.350	8.119	9.905
Veräußerungserlös der Immobilie	0	0	0	0	0
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>6.720</b>	<b>6.993</b>	<b>7.350</b>	<b>8.119</b>	<b>9.905</b>
Instandhaltung	-2.000	-2.165	-2.390	-2.915	-4.330
sonstige nicht umlegbare Kosten	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten	0	0	0	0	0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>-2.000</b>	<b>-2.165</b>	<b>-2.390</b>	<b>-2.915</b>	<b>-4.330</b>
<b>Ergebnis Immobilie</b>	<b>4.720</b>	<b>4.828</b>	<b>4.960</b>	<b>5.204</b>	<b>5.575</b>
Darlehenszinsen	-3.087	-1.255	-869	-14	0
Darlehensstilgungen	-4.617	-4.961	-5.347	-3.107	0
Darlehensauszahlungen	0	0	0	0	0
Liquidität Tilgungsträger (KLV, Kapitalanlagen)	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis Finanzierungen</b>	<b>-7.704</b>	<b>-6.216</b>	<b>-6.216</b>	<b>-3.121</b>	<b>0</b>
<b>Liquidität vor Steuern</b>	<b>-2.984</b>	<b>-1.388</b>	<b>-1.256</b>	<b>2.083</b>	<b>5.575</b>
Steuerersparnis/-belastung	285	-574	-804	-1.291	-1.000
<b>Liquidität nach Steuern</b>	<b>-2.699</b>	<b>-1.962</b>	<b>-2.060</b>	<b>792</b>	<b>4.575</b>

**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 fiktiven Immobilienkonto abgebildet.

Für die Fortschreibung dieses gedachten Kontos haben wir folgende Zinssätze genutzt:

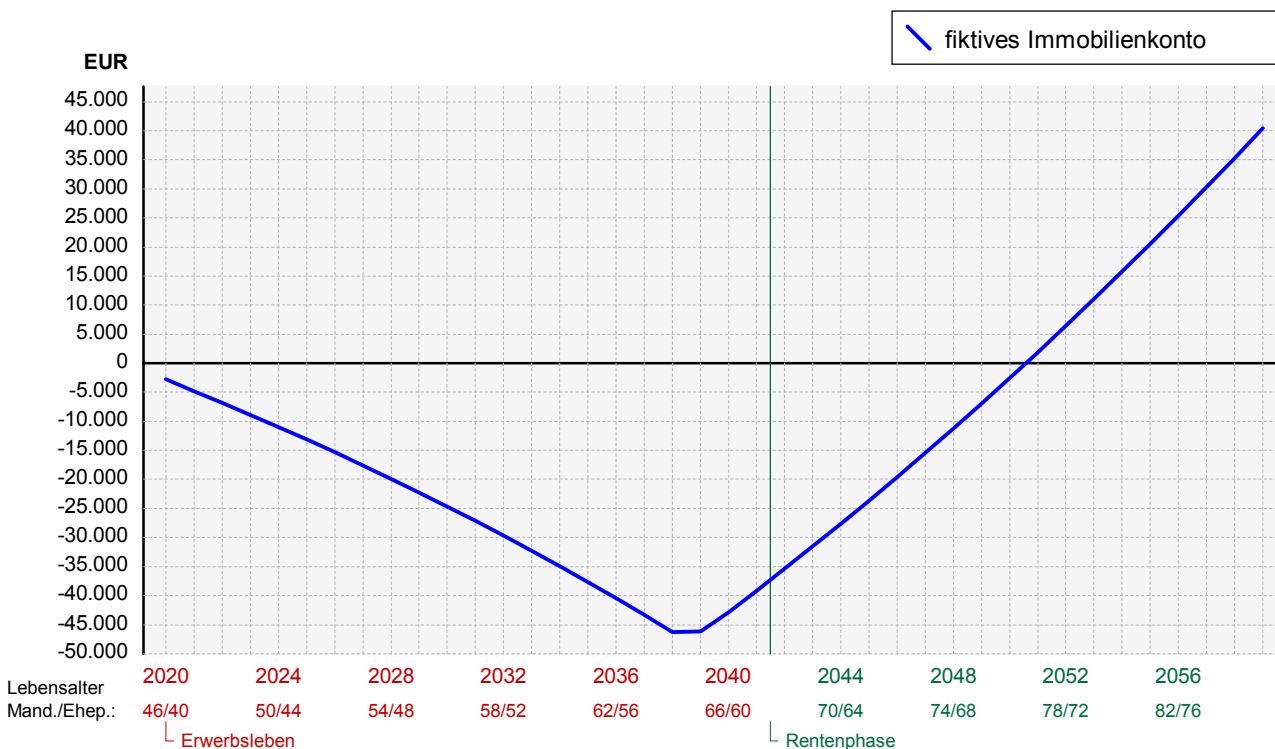
Habenzinssatz: 1,50 %

Sollzinssatz: 1,50 %

Über die Analyse des Immobilienkontos lassen sich folgende Fragen gut beantworten:

- Müssen Sie zur Realisierung des Nettovermögenszuwachses Ihrer Immobilie regelmäßig Liquidität investieren?
- Welche Liquidität müssen Sie in der Summe bis zum Ende der Finanzierung aus anderen Einkünften oder anderem Vermögen bereitstellen (tiefster Punkt der Kurve)?
- Ab wann erwirtschaftet die Immobilie für Sie Liquidität (Zeitpunkt, ab dem die Kurve ansteigt)?

	2020	2024	2029	2039	2059
Stand am 31.12.	-2.699	-10.998	-22.246	-46.122	40.408



### Unterschiede zwischen dem fiktiven Immobilienkonto und einem realen Girokonto, das Sie nur für diese Immobilie anlegen

#### 1) Zinssätze

In der Regel wird für die Analyse ein einheitlicher Vergleichszins für Soll und Haben zugrunde gelegt, um die Frage zu beantworten, auf welche Zinsen Sie verzichten müssen, weil Sie Liquidität für die Immobilie bereit stellen bzw. welche zusätzlichen Zinsen Sie aus einer positiven Liquidität erwirtschaften können.

In der Realität gibt es auf dem Girokonto sehr unterschiedliche Zinssätze für Soll und Haben.

#### 2) Kontoausgleich

Weil in der Realität - auch wegen der hohen Sollzinssätze - ein Kontoausgleich aus anderem Vermögen stattfindet, wird ein echtes Girokonto die tatsächliche kumulierte Entwicklung nicht abbilden können. Im Rahmen der Planung kann man diese kumulierten Effekte aber sichtbar machen.

#### 3) Steuergutschrift/Steuerzahlung durch die Immobilie

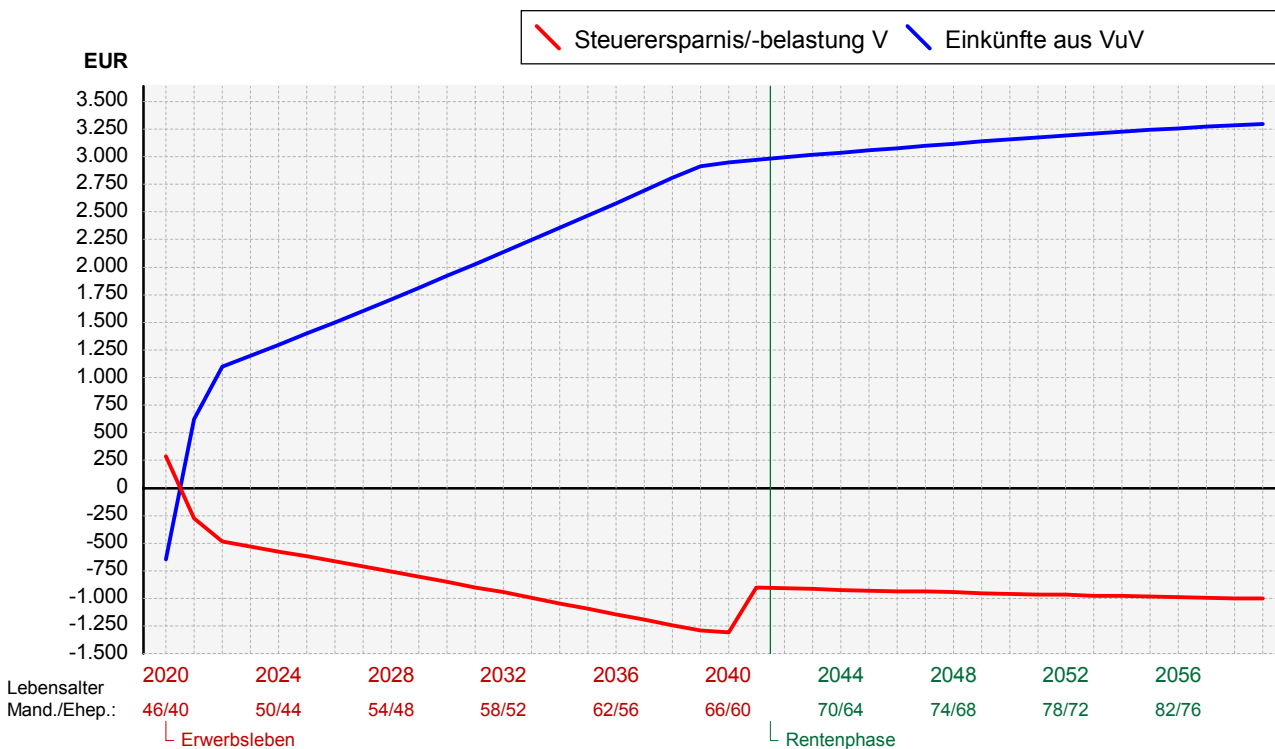
Auf dem fiktiven Immobilienkonto berücksichtigen wir auch die durch die Immobilie ausgelöste Grenzsteuersparnis bzw. -belastung und berechnen damit eine Nach-Steuer-Entwicklung. Um diesen Effekt in der Realität nachzubilden, müsste man diese Steuerwirkung im Zeitpunkt des Steuerbescheids berechnen und vom laufenden Konto auf das Immobilien-Girokonto umbuchen.

### 4.3. Entwicklung steuerl. Ergebnis

steuerliches Ergebnis	2020	2024	2029	2039	2059
Mieteinnahmen	6.720	6.993	7.350	8.119	9.905
Darlehenszinsen	-3.087	-1.255	-869	-14	0
Abschreibungen	-2.277	-2.277	-2.277	-2.277	-2.277
Instandhaltungen	-2.000	-2.165	-2.390	-2.915	-4.330
sonstige nicht umlegbare Kosten (stl.)	0	0	0	0	0
<b>steuerliches Ergebnis (VuV)</b>	<b>-644</b>	<b>1.296</b>	<b>1.814</b>	<b>2.913</b>	<b>3.298</b>
<b>Grenzsteuersatz in %</b>	<b>42,00</b>	<b>42,00</b>	<b>42,00</b>	<b>42,00</b>	<b>29,40</b>
<b>steuerl. Ergebnis (Kap)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>steuerpfl. Veräußerungsgewinne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 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.



kumulierte Steuerwirkung	2020	2024	2029	2039	2059
<b>Steuerersparnis (+)/-belastung (-)</b>	<b>285</b>	<b>-1.578</b>	<b>-5.131</b>	<b>-15.826</b>	<b>-35.282</b>

In der Tabelle erkennen Sie, welche kumulierte Steuerersparnis (plus) Sie mit der Immobilie durch laufende negative zu versteuernde Ergebnisse realisieren. Soweit positive steuerliche Ergebnisse mit der Immobilie erwirtschaftet werden, kommt es zu einer Steuerbelastung (minus).

Die Grafik zeigt Ihnen - ergänzend zur kumulierten Darstellung in der Tabelle - die Steuerwirkung der jeweiligen Jahre.

## 4.4. Rentabilität

Neben Vermögen, Liquidität und Steuern sollte auch die Rentabilität einer Immobilie untersucht werden. Zur Messung der Rentabilität gibt es verschiedene Möglichkeiten. Deshalb haben wir Ihnen ausgesuchte Renditekennziffern in drei Kategorien zusammengestellt.

In allen drei Kategorien werden ausschließlich Jahresrenditen berechnet.

Der wichtigste Unterschied zwischen Liquidität und Rentabilität liegt in der Berücksichtigung der Wertsteigerung. Für die Renditeberechnung wird im Ertrag auch die Wertsteigerung berücksichtigt. Bei 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.

Soweit "Nach Steuer"-Werte ausgewiesen werden, berücksichtigen diese die Grenzsteuerwirkung des steuerlichen Ergebnisses Ihrer Immobilie. Es wird also für jedes Jahr berechnet, wieviel Steuer Sie ganz konkret in diesem Jahr mehr bezahlen, weil Sie diese Immobilie besitzen (Steuerbelastung) bzw. wieviel Steuer Sie weniger bezahlen (Steuerentlastung).

### 4.4.1. Mietrenditen

Die Berechnung der Mietrenditen zeigt, in welchem Verhältnis der Mietertrag zum Verkehrswert der Immobilie in den einzelnen Jahren steht. Es handelt sich um sehr einfache aber griffige Renditebegriffe, die eine schnelle und gut nachvollziehbare erste Beurteilung ermöglichen.

Der Aspekt der Immobilienfinanzierung bleibt dabei außen vor.

#### Mietrenditen (Brutto/Netto)

	2020	2024	2029	2039	2059
<b>Kaltmiete</b>	<b>6.720</b>	<b>6.993</b>	<b>7.350</b>	<b>8.119</b>	<b>9.905</b>
abzügl. nicht umlegbare Kosten	0	0	0	0	0
abzügl. Instandhaltung	-2.000	-2.165	-2.390	-2.915	-4.330
<b>Jahresreinertrag</b>	<b>4.720</b>	<b>4.828</b>	<b>4.960</b>	<b>5.204</b>	<b>5.575</b>
<b>Bruttomietrendite/Umsatzrendite</b>					
Kaltmiete	6.720	6.993	7.350	8.119	9.905
Verkehrswert	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
<b>Bruttomietrendite</b>	<b>4,80 %</b>	<b>4,99 %</b>	<b>5,25 %</b>	<b>5,80 %</b>	<b>7,07 %</b>
<b>Nettomietrendite</b>					
Jahresreinertrag	4.720	4.828	4.960	5.204	5.575
Verkehrswert	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
<b>Nettomietrendite</b>	<b>3,37 %</b>	<b>3,45 %</b>	<b>3,54 %</b>	<b>3,72 %</b>	<b>3,98 %</b>

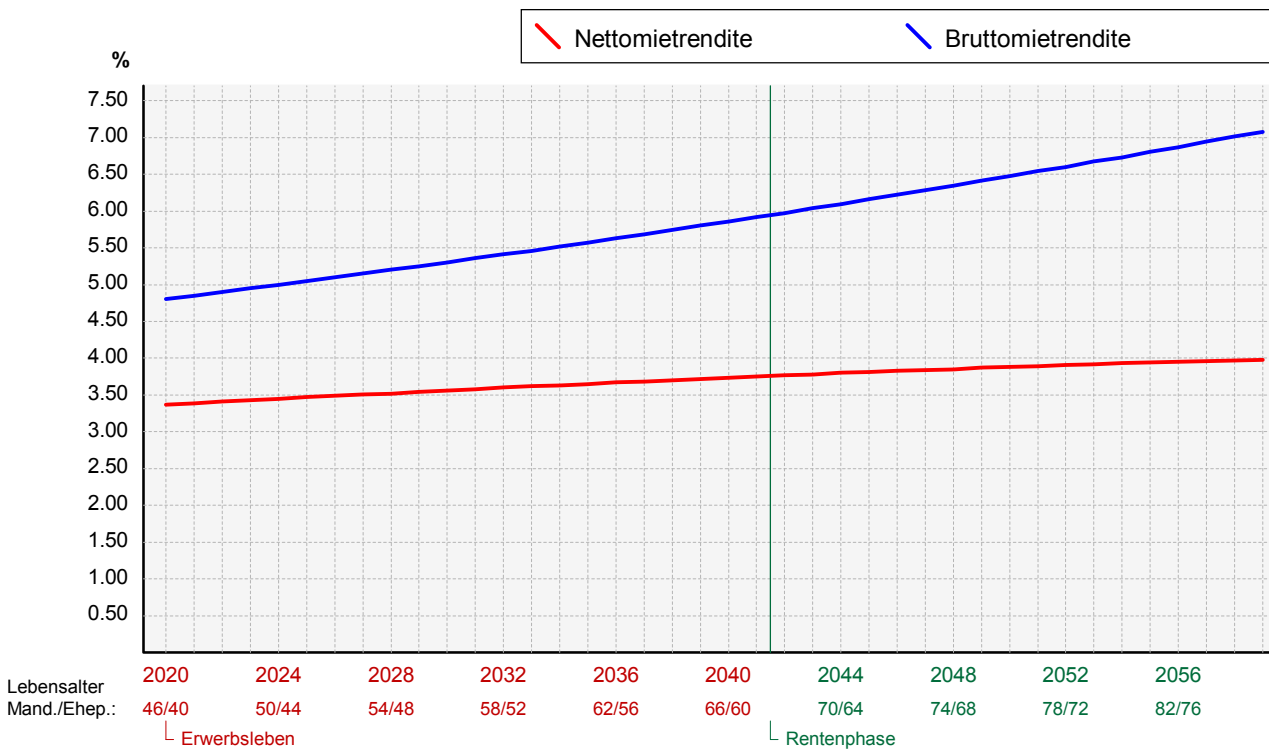
#### Bruttomietrendite

Jährliches Verhältnis zwischen Kaltmiete und Verkehrswert der Immobilie. Wird auch als Umsatzrendite bezeichnet.

#### Nettomietrendite

Jährliches Verhältnis zwischen Jahresreinertrag und Verkehrswert der Immobilie. Die Nettomietrendite berücksichtigt auch die nicht umlegbaren Kosten des Vermieters, allerdings ohne Finanzierungskosten.

Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt Ihnen übersichtlich, wie sich Brutto- und Nettomietrendite entwickeln.

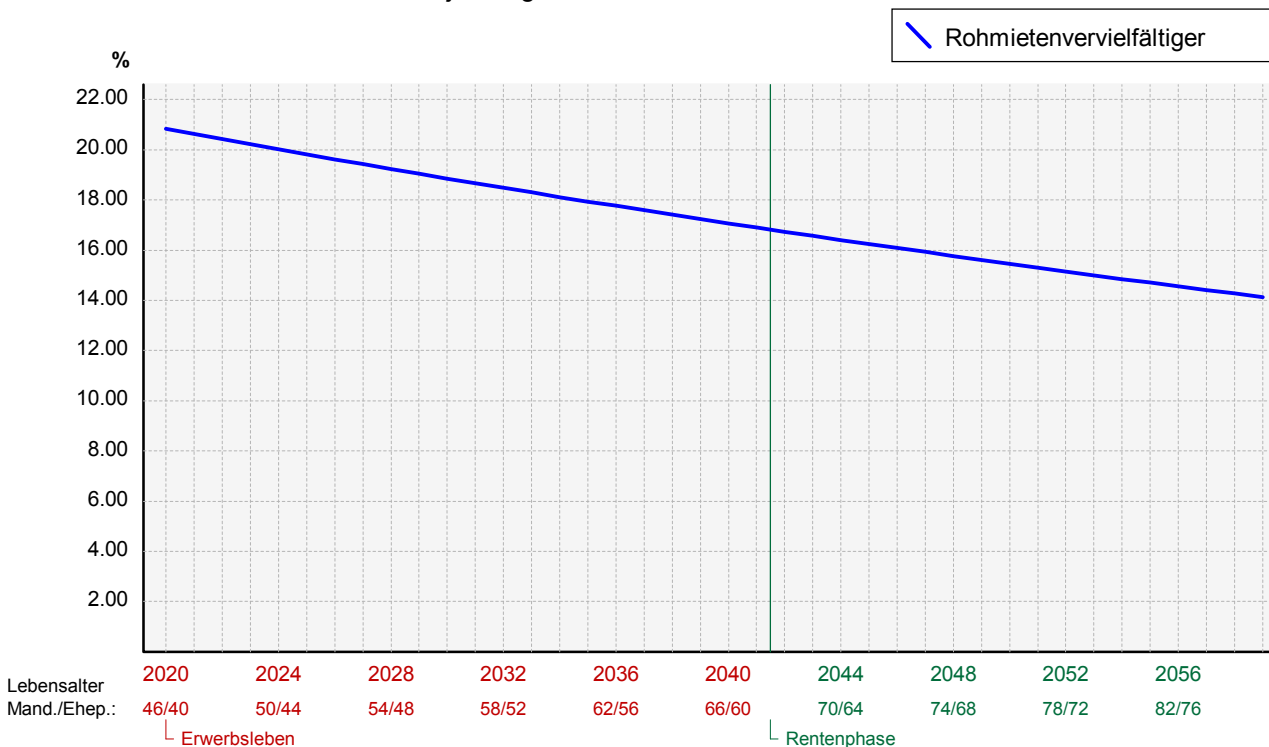


### Rohmietenvervielfältiger

	2020	2024	2029	2039	2059
Verkehrswert	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Kaltmiete	6.720	6.993	7.350	8.119	9.905
<b>Rohmietenvervielfältiger</b>	<b>20,83</b>	<b>20,02</b>	<b>19,05</b>	<b>17,24</b>	<b>14,13</b>

### Rohmietenvervielfältiger

Verhältnis zwischen Verkehrswert und der Kaltmiete. Der Rohmietenvervielfältiger gibt an, wie viele Jahre man bräuchte, um über die Kaltmiete des jeweiligen Jahres den Verkehrswert abzubezahlen.



## 4.4.2. Renditen inkl. Finanzierung

Welche Rendite Ihre Immobilie erwirtschaftet, kann sehr wesentlich von der Finanzierung der Immobilie abhängen. Die folgenden Renditekennziffern berücksichtigen deshalb auch die Finanzierung.

### Renditen inkl. Finanzierung

	2020	2024	2029	2039	2059
<b>Objekttrendite inkl. Finanzierung</b>					
vor Steuern	1,17 %	2,55 %	2,92 %	3,71 %	3,98 %
<b>nach Steuern</b>	<b>1,37 %</b>	<b>2,14 %</b>	<b>2,35 %</b>	<b>2,78 %</b>	<b>3,27 %</b>
<b>Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung</b>					
vor Steuern	4,66 %	6,61 %	5,14 %	3,79 %	3,98 %
<b>nach Steuern</b>	<b>5,48 %</b>	<b>5,55 %</b>	<b>4,13 %</b>	<b>2,85 %</b>	<b>3,27 %</b>

### Objekttrendite inkl. Finanzierung

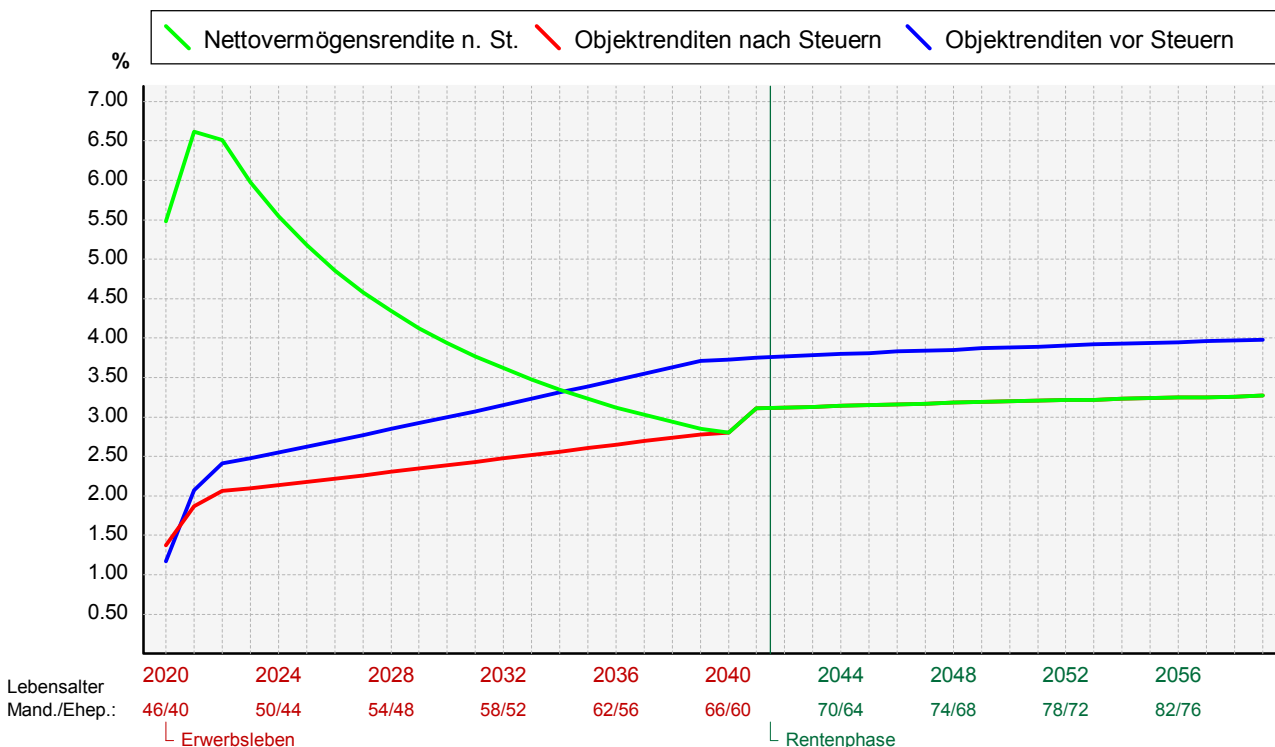
Jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilie.

### Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

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

### Objekttrenditen inkl. Finanzierung

(07) - VuV-Immobilienanalyse



### 4.4.3. Renditen ohne Finanzierung

Die hier ausgewiesenen Renditekennziffern entsprechen in ihrer Grundberechnung den Kennziffern auf der Vorseite. Aber im Unterschied zur Vorseite werden hier die Effekte aus der Finanzierung ausgeblendet. Es wird also so getan, als ob die Immobilie komplett mit Eigenkapital bezahlt worden wäre.

#### Rendite ohne Finanzierung

	2020	2024	2029	2039	2059
<b>Objekttrendite ohne Finanzierung</b>					
vor Steuern	3,37 %	3,45 %	3,54 %	3,72 %	3,98 %
<b>nach Steuern</b>	<b>2,60 %</b>	<b>2,64 %</b>	<b>2,69 %</b>	<b>2,79 %</b>	<b>3,27 %</b>
<b>Fremdkapitalzins (Durchschnitt)</b>					
vor Steuern	3,00 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	0,00 %
<b>nach Steuern</b>	<b>1,74 %</b>	<b>0,87 %</b>	<b>0,87 %</b>	<b>0,87 %</b>	<b>0,00 %</b>

#### Objekttrendite ohne Finanzierung

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

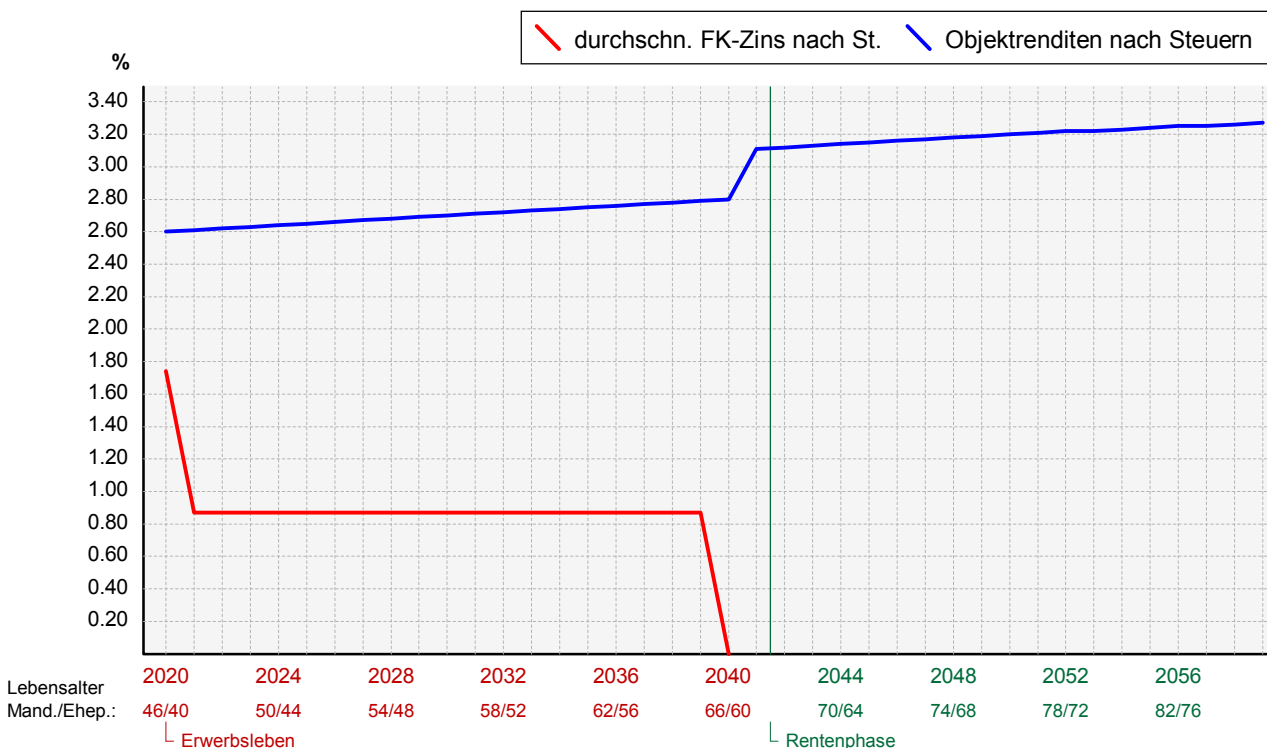
#### Fremdkapitalzins (Durchschnitt)

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

Der Vergleich von Objekttrendite 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 Objekttrendite ohne Finanzierung, sollte unter Renditeaspekten versucht werden, die Finanzierung zu verringern.

#### Objekttrenditen ohne Finanzierung

(07) - VuV-Immobilienanalyse



## 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.

### Kaufkraftgegenwert Immobilie

	2020	2024	2029	2039	2059
<b>angenommene Inflationsrate</b>	<b>2,00 %</b>	<b>2,00 %</b>	<b>2,00 %</b>	<b>2,00 %</b>	<b>2,00 %</b>
<b>Verkehrswert nominal</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>	<b>140.000</b>
davon Inflationsanteil in %	1,96 %	9,43 %	17,96 %	32,70 %	54,71 %
davon Kaufkraftanteil in %	98,04 %	90,57 %	82,04 %	67,30 %	45,29 %
<b>Verkehrswert real (Kaufkraft)</b>	<b>137.255</b>	<b>126.802</b>	<b>114.849</b>	<b>94.216</b>	<b>63.405</b>

#### Nominalwert

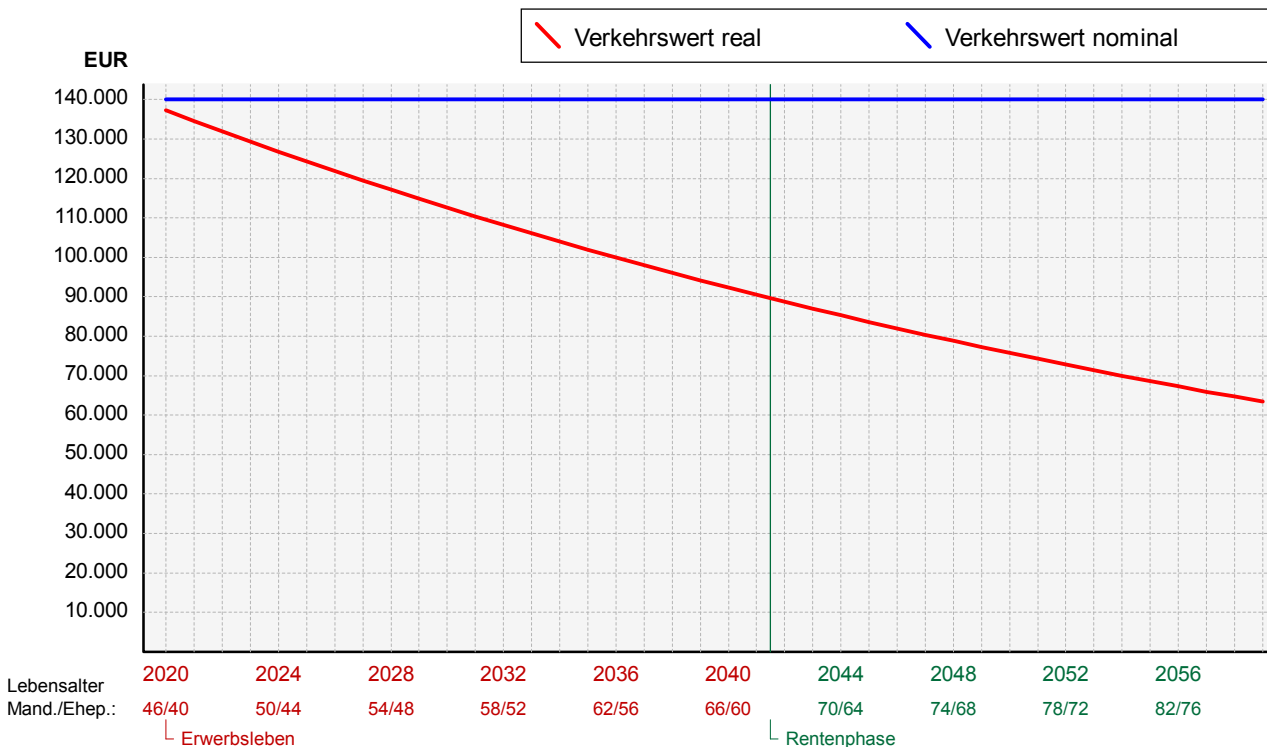
Der Nominalwert ist der Wert, zu dem man die Immobilie in einem bestimmten Jahr in Geld verkaufen könnte. Der Nominalwert steigt durch Inflation Jahr für Jahr.

#### 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

(07) - VuV-Immobilienanalyse





## 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.

Musterstadt, den 23. März 2020

---

StB Mustermann

# Anlagen

(13) Ferdinand und Frederike Immobilie - (Szenario 7) VuV-Immobilienanalyse

**Aufstellung der Darlehen**

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger  
Alle Werte in EUR per 01.01.2020

Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung Besicherung/Zusatzinfo	Tilgung über Kapital-LV Ablaufleistung	Schuldner Mandant/Ehepartner	Auszahlung Fälligkeit Zinsfestschr.	Nom.betr./Kred.rah. Valuta Ø Ifd. Annuität	Tilgung nom. Zinssatz Zins gültig bis
KSK Sorgenfrei 4000-01 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: Eigentumswohnung (vermietet)		Mandant: 50,00 % Ehepartner: 50,00 %	01.04.2011 30.03.2021	140.000 104.989 (mtl.) 642	2,50 % 3,00 % 31.03.2021

Summen aufgeführter Darlehen	Nominalbetrag bzw. Kreditrahmen	Valuta am 01.01.2020	liquides Ergebnis 2020	Zinsen + Gebühren 2020	Tilgung / Auszahlung 2020	Tilgung über LV Beiträge 2020
Mandant	70.000	52.494	-3.852	-1.544	-2.308	0
Ehepartner	70.000	52.494	-3.852	-1.543	-2.309	0
Gesamt	140.000	104.988	-7.704	-3.087	-4.617	0
Dritter	0	0	0	0	0	0
Summe	140.000	104.988	-7.704	-3.087	-4.617	0

Summen Haftung im Außenverhältnis	Nominalbetrag bzw. Kreditrahmen	Valuta am 01.01.2020	liquides Ergebnis 2020
Mandant	140.000	104.989	-7.704
Ehepartner	140.000	104.989	-7.704

Hinweis: Alle Summenangaben wurden nach Maßgabe der Haftung im Innenverhältnis ermittelt. Weil alle anderen Auswertungen nach Maßgabe der wirtschaftlichen Belastung berechnet werden, können sich Abweichungen zu anderen Auswertungsergebnissen ergeben. 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. Eine Markierung rechts und links bedeutet, dass das entsprechende Objekt im Jahr der Aufstellung veräußert wird bzw. abläuft. Der Ausweis der durchschnittlichen laufenden Annuität bei nicht jährlicher Zahlungsweise spiegelt bei anlaufenden bzw. auslaufenden Darlehen nur die Höhe der Durchschnittszahlung für das ganze Jahr wider, da in diesen Jahren in den Einzelperioden unterschiedlich hohe Annuitäten auftreten.

(13) Ferdinand und Frederike Immobilie - (Szenario 7) VuV-Immobilienanalyse

**Darlehenspiegel**

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger  
Alle Werte in EUR

Gläubiger	Fälligkeit	2020	2021	2022	2023	2024	2029	2034	2039	2049	2059
		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.	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis
Zuordnung	Schuldner	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr
	Mand. / Ehep.	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins
KSK Sorgenfrei	unbekannt	100.372	95.632	90.817	85.930	80.969	55.017	27.045	0		
4000-01	30.03.2021	-7.704	-6.588	-6.216	-6.216	-6.216	-6.216	-6.216	-3.121		
Finanzierung VuV	Mand: 50,00 %	-3.087	-1.848	-1.401	-1.329	-1.255	-869	-453	-14		
Eigentumswohnung (vermietet)	Ehep: 50,00 %	3,00 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %		

(13) Ferdinand und Frederike Immobilie - (Szenario 7) VuV-Immobilienanalyse

**Darlehenspiegel**

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger  
Alle Werte in EUR

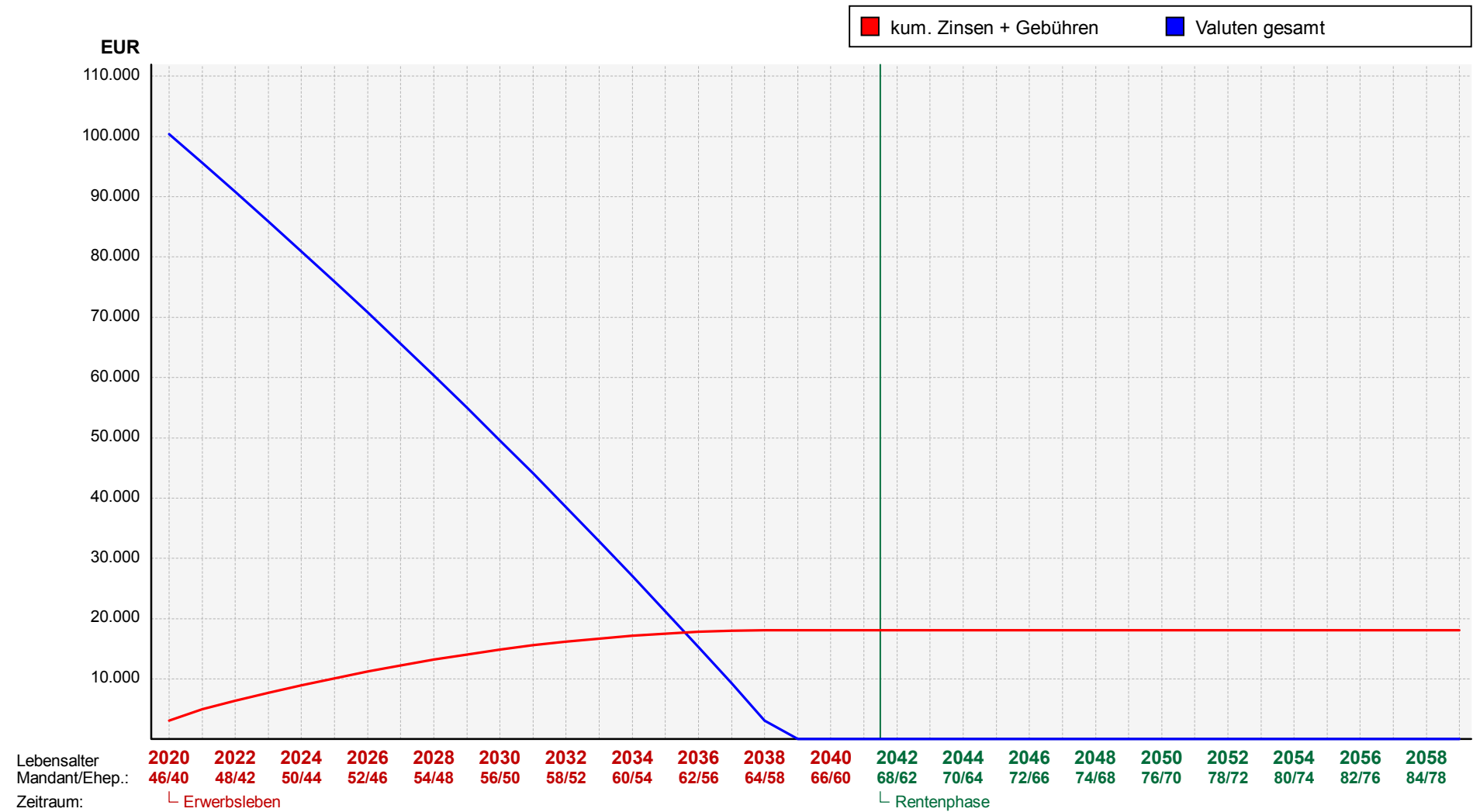
Summen Valuta	Valuta am 01.01.2020	Valuta am 31.12.2020	Valuta am 31.12.2021	Valuta am 31.12.2022	Valuta am 31.12.2023	Valuta am 31.12.2024	Valuta am 31.12.2029	Valuta am 31.12.2034	Valuta am 31.12.2039	Valuta am 31.12.2049	Valuta am 31.12.2059
Mandant	52.494	50.186	47.816	45.408	42.965	40.484	27.508	13.522	0	0	0
Ehepartner	52.495	50.186	47.816	45.409	42.965	40.485	27.509	13.523	0	0	0
Gesamt	104.989	100.372	95.632	90.817	85.930	80.969	55.017	27.045	0	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	104.989	100.372	95.632	90.817	85.930	80.969	55.017	27.045	0	0	0

Summen liquides Ergebnis	liq. Ergebnis 2020	liq. Ergebnis 2021	liq. Ergebnis 2022	liq. Ergebnis 2023	liq. Ergebnis 2024	liq. Ergebnis 2029	liq. Ergebnis 2034	liq. Ergebnis 2039	liq. Ergebnis 2049	liq. Ergebnis 2059
Mandant	-3.852	-3.294	-3.108	-3.108	-3.108	-3.108	-3.108	-1.560	0	0
Ehepartner	-3.852	-3.294	-3.108	-3.108	-3.108	-3.108	-3.108	-1.561	0	0
Gesamt	-7.704	-6.588	-6.216	-6.216	-6.216	-6.216	-6.216	-3.121	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	-7.704	-6.588	-6.216	-6.216	-6.216	-6.216	-6.216	-3.121	0	0

Summen Zinsen + Gebühren	Zins+Gebühr 2020	Zins+Gebühr 2021	Zins+Gebühr 2022	Zins+Gebühr 2023	Zins+Gebühr 2024	Zins+Gebühr 2029	Zins+Gebühr 2034	Zins+Gebühr 2039	Zins+Gebühr 2049	Zins+Gebühr 2059
Mandant	1.544	924	700	664	628	434	226	7	0	0
Ehepartner	1.543	924	701	665	627	435	227	7	0	0
Gesamt	3.087	1.848	1.401	1.329	1.255	869	453	14	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	3.087	1.848	1.401	1.329	1.255	869	453	14	0	0

Hinweis: Alle Summenangaben wurden nach Maßgabe der Haftung im Innenverhältnis 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.

**Darlehenspiegel**  
Vermietung - Gesamt



**Darlehenspiegel**  
Vermietung - Gesamt

