

Immobilienanalyse

für
Donald Denkmalschutz-Immobilie
und
Dagmar Denkmalschutz-Immobilie

erstellt durch

Martin Mustermann
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer
Rentenstraße 8
Musterstadt

www.mustermann.de



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Prämissen	3
3	Status quo der Immobilie	6
4	Immobilienentwicklung	7
4.1	Vermögensentwicklung	7
4.2	Liquiditätsentwicklung	9
4.3	Entwicklung steuerl. Ergebnis	11
4.4	Rentabilität	12
4.4.1	Mietrenditen	12
4.4.2	Renditen inkl. Finanzierung	14
4.4.3	Renditen ohne Finanzierung	16
4.5	Inflationsschutz	17
5	Vorsorge treffen	18
6	Bescheinigung	19
7	Anlagen	20

1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Dagmar Denkmalschutz-Immobilie,
Sehr geehrter Herr Donald Denkmalschutz-Immobilie,

Sie haben uns beauftragt, Ihnen transparent darzustellen, wie sich Ihre geplante Immobilieninvestition in der Zukunft voraussichtlich entwickeln wird.

Zu diesem Zweck haben wir auf Basis der vorliegenden Daten 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 Vertragsprüfung z.B. von Versicherungsverträgen ist nicht Bestandteil dieses Auftrages.

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.

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	01.01.2023
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,0 % p.a.; in 2023 und 2024: 5,0 % p.a.
Höhe des Grundeinkommens (ohne die Immobilie)	
Aktuell	150.000
im Rentenalter	50.000

Donald Denkmalschutz-Immobilie

Geburtsdatum	01.11.1979
geplanter Renteneintritt	01.12.2044
Kirchensteuerpflicht	Nein

Dagmar Denkmalschutz-Immobilie

Geburtsdatum	15.12.1979
geplanter Renteneintritt	01.01.2045
Kirchensteuerpflicht	Nein

Prämissen zur Immobilie

Eckdaten	Euro
Kaufpreis	
Altsubstanz Gebäude	96.000
Sanierungsaufwand	336.000
Grundstück	48.000
Nebenkosten des Erwerbs	39.000
Gesamtaufwand	519.000
Eigenkapital	70.000
Fremdkapital	449.000
Zinskondition in %	4,0 %
Zinsfestschreibung über __ Jahre	10 Jahre
anfänglicher Tilgungssatz	2,5 %
vermietbare Fläche in qm	80 qm
Kaltmiete pro qm in Euro	Euro 13,00 pro qm/Monat

Prämissen für die Hochrechnung

Entwicklung des Verkehrswertes p.a.	2,0 %
Entwicklung der Mieteinnahmen p.a.	2,0 %
Instandhaltungskostenpauschale (1 % der AK Gebäude p.a. ab 6. Jahr)	3.200
Anschlusszinssatz der Finanzierung (en)	3,0 %
Zinssatz für das (fiktive) Immobilienkonto (Haben)	2,00 %
Zinssatz für das (fiktive) Immobilienkonto (Soll)	2,00 %

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.

Nebenkosten des Erwerbs

Neben dem Kaufpreis fallen beim Erwerb auch Nebenkosten an, die mit beachtet werden müssen:

- Grunderwerbsteuer (schwankt je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % vom Kaufpreis)
- Notarkosten
- eventuell Maklerkosten.

Diese Kosten müssen bei der Ermittlung des notwendigen Fremdkapitals mit berücksichtigt werden.

Entwicklung des Verkehrswertes

Dieser Prozentsatz gibt an, welche jährliche Wertentwicklung Sie der Immobilie über den Zeitraum von 40 Jahren 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. Gemeinsam haben wir 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 eine aktuelle Übersicht über die Immobilie geben. Um in der Darstellung mit Ganzjahreswerten arbeiten zu können, beziehen sich alle Daten auf den 31.12.2024 bzw. sind Werte für das Jahr 2024.

Vermögen und Schulden	31.12.2024
Verkehrswert der Immobilie	499.392
Darlehensvaluten	-435.618
Tilgungsträger (Kapital-LV, Kapitalvermögen)	0
Restschuld Finanzierungen	-435.618
Nettovermögen	63.774

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 (jährlich)	bis 31.12.2024
Mieteinnahmen	12.730
Ausgaben für:	
Instandhaltungskostenpauschale	0
sonstige nicht umlegbare Kosten	0
Finanzierungskosten	-29.184
Liquidität (laufend)	-16.454
Sondereinflüsse	
Anschaffungskosten	0
Darlehensauszahlungen	0
Sondereinflüsse	0
Liquidität vor Steuern	-16.454
Steuerersparnis/-belastung	17.130
Liquidität nach Steuern	676

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	2024
Mieteinnahmen	12.730
Werbungskosten:	
Finanzierungszinsen	-17.676
Abschreibungen	-34.773
Instandhaltung	0
sonstige nicht umlegbare Kosten (steuerlich)	0
Summe Werbungskosten	-52.449
steuerliches Ergebnis	-39.719

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.

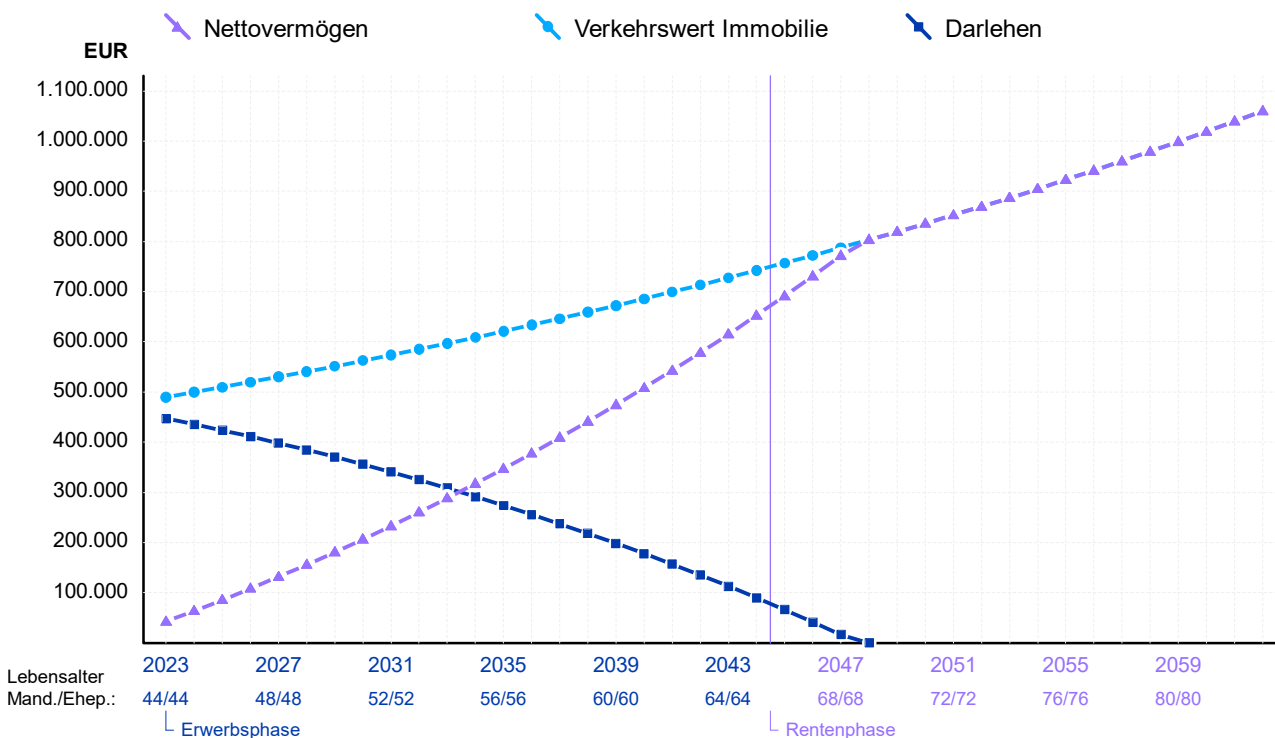
4.1. Vermögensentwicklung

Vermögen und Schulden	2024	2028	2033	2043	2062
Verkehrswert der Immobilie	499.392	540.558	596.819	727.518	1.059.856
Darlehensvaluten	-435.618	-384.701	-308.481	-112.650	0
Kapital-LV (Tilgungsträger)	0	0	0	0	0
Kapitalanlagen (Tilgungsträger bzw. Instandhaltungsrücklage)	0	0	0	0	0
Restschuld Finanzierungen	-435.618	-384.701	-308.481	-112.650	0
Nettovermögen	63.774	155.857	288.338	614.868	1.059.856
Eigenkapitalquote in %	12,77	28,83	48,31	84,52	100,00

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.



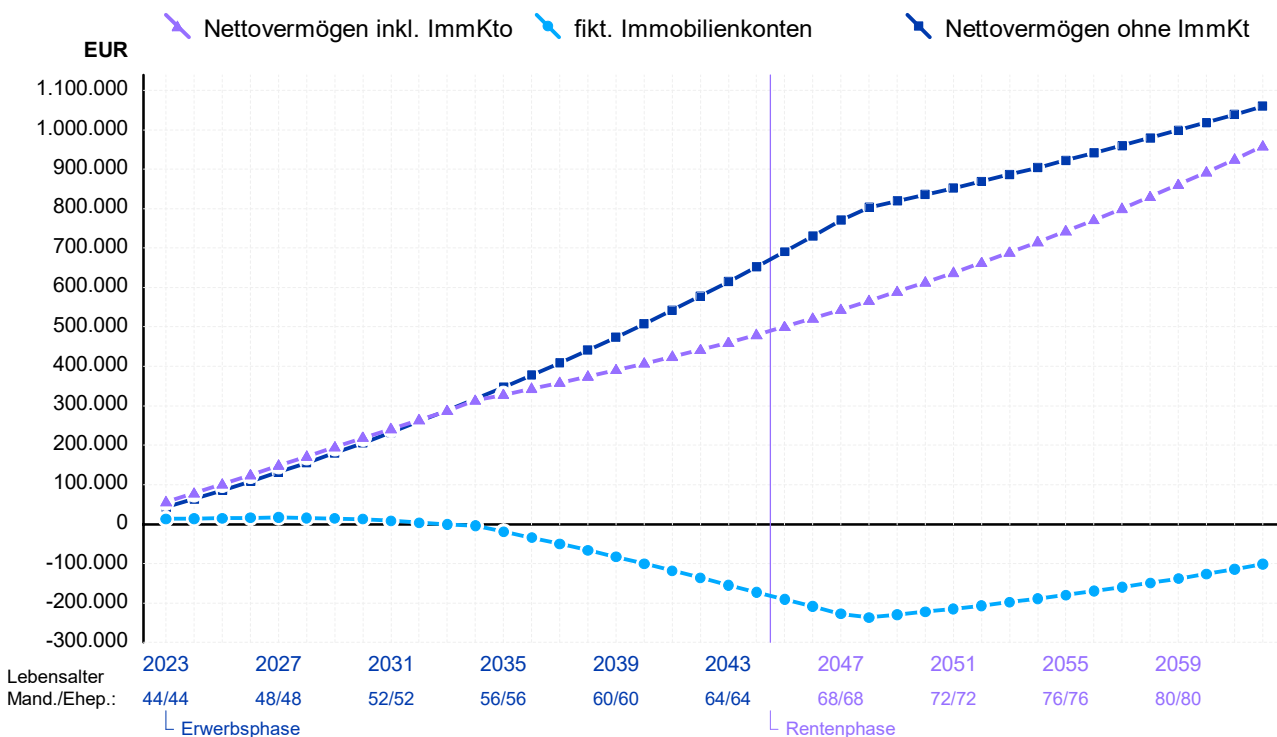
Die Gesamtsicht:

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

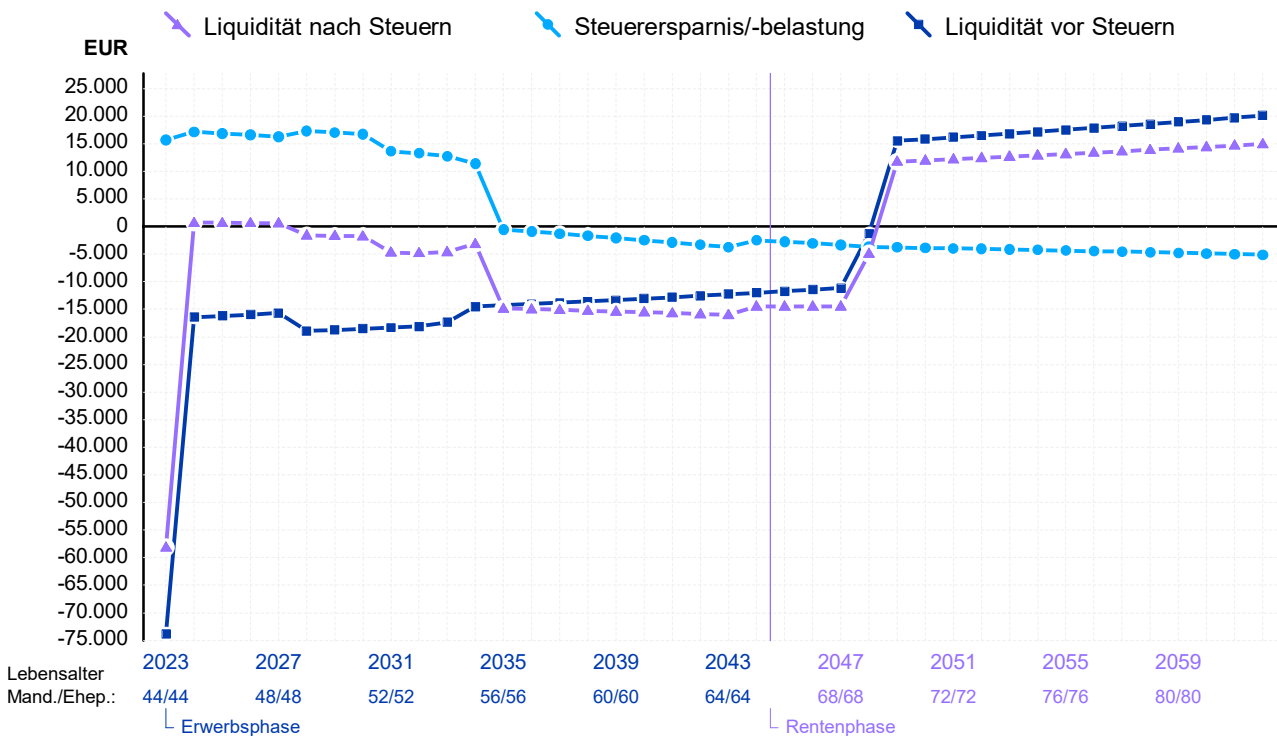
Liquiditätsentwicklung	2024	2028	2033	2043	2062
Mieteinnahmen	12.730	13.780	15.214	18.547	27.019
Veräußerungserlös der Immobilie	0	0	0	0	0
Summe Einnahmen	12.730	13.780	15.214	18.547	27.019
Instandhaltung	0	-3.533	-3.902	-4.756	-6.928
sonstige nicht umlegbare Kosten	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten	0	0	0	0	0
Summe Ausgaben	0	-3.533	-3.902	-4.756	-6.928
Ergebnis Immobilie	12.730	10.247	11.312	13.791	20.091
Darlehenszinsen	-17.676	-15.682	-12.181	-3.744	0
Darlehensstilgungen	-11.508	-13.502	-16.484	-22.327	0
Darlehensauszahlungen	0	0	0	0	0
Liquidität Tilgungsträger (KLV, Kapitalanlagen)	0	0	0	0	0
Ergebnis Finanzierungen	-29.184	-29.184	-28.665	-26.071	0
Liquidität vor Steuern	-16.454	-18.937	-17.353	-12.280	20.091
Steuerersparnis/-belastung	17.130	17.314	12.726	-3.746	-5.134
Liquidität nach Steuern	676	-1.623	-4.627	-16.026	14.957

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:

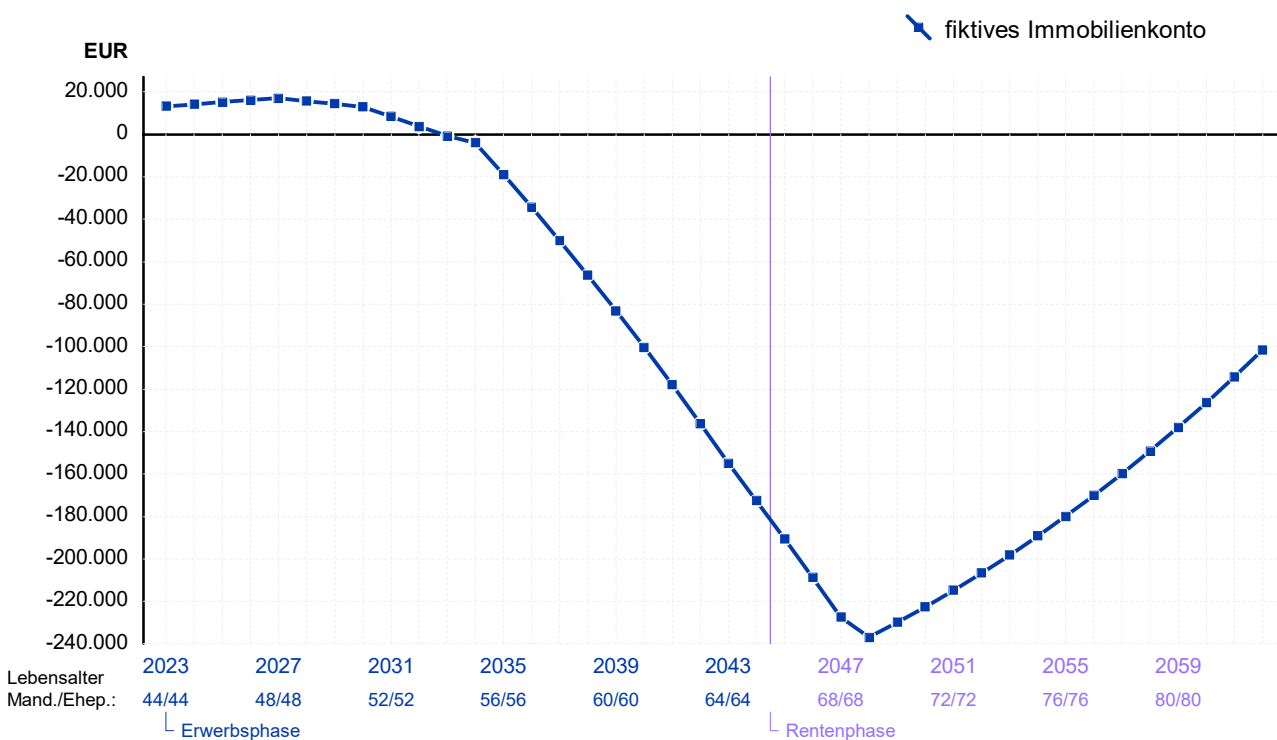
Habenzinssatz: 2,00 %

Sollzinssatz: 2,00 %

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)?

	2024	2028	2034	2050	2062
Stand am 31.12.	14.193	15.710	-4.016	-222.554	-101.538



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

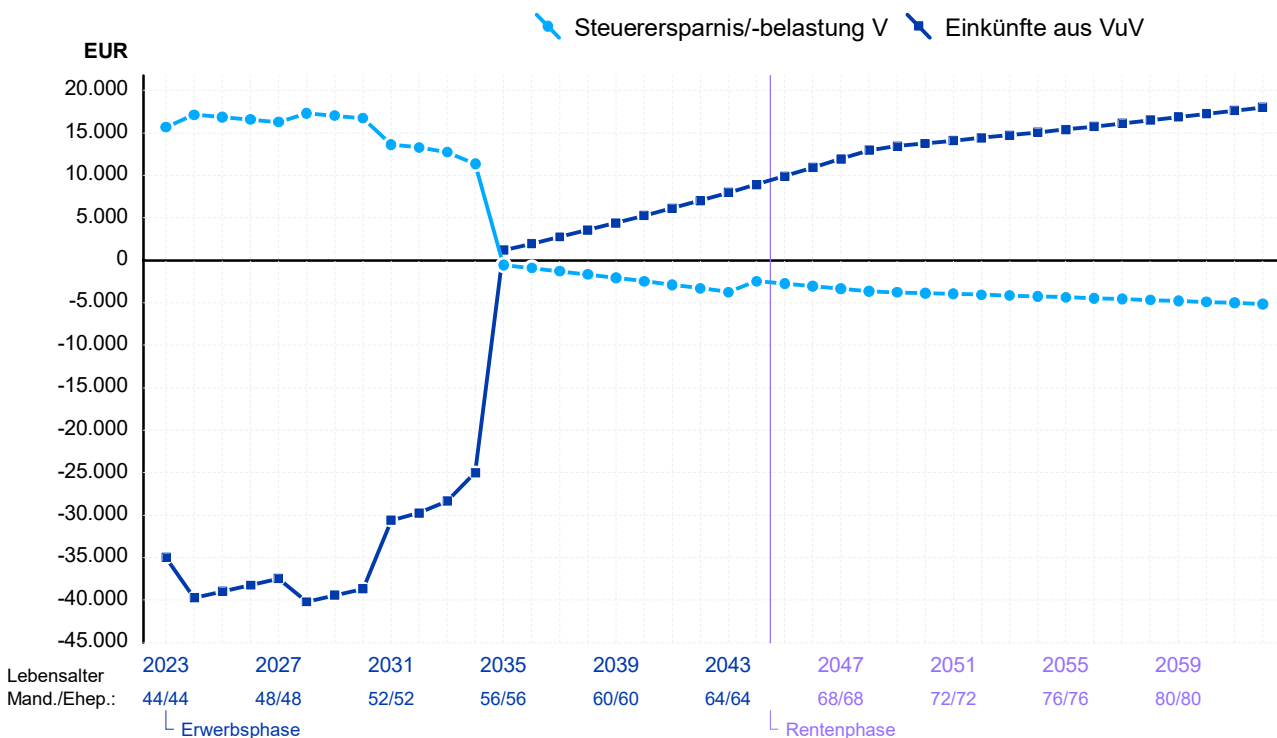
Auf dem fiktiven Immobilienkonto berücksichtigen wir auch die durch die Immobilie ausgelöste Grenzsteuersparnis bzw. -belastung und berechnen damit eine Nach-Steuer-Entwicklung. Um diesen Effekt in der Realität nachzubilden, müsste man diese Steuerwirkung im Zeitpunkt des Steuerbescheids berechnen und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

4.3. Entwicklung steuerl. Ergebnis

steuerliches Ergebnis	2024	2028	2033	2043	2062
Mieteinnahmen	12.730	13.780	15.214	18.547	27.019
Darlehenszinsen	-17.676	-15.682	-12.181	-3.744	0
Abschreibungen	-34.773	-34.773	-27.507	-2.076	-2.076
Instandhaltungen	0	-3.533	-3.902	-4.756	-6.928
sonstige nicht umlegbare Kosten (stl.)	0	0	0	0	0
steuerliches Ergebnis (VuV)	-39.719	-40.208	-28.376	7.971	18.015
Grenzsteuersatz in %	37,80	37,80	39,80	42,00	30,20
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.



kumulierte Steuerwirkung	2024	2028	2033	2043	2062
Steuerersparnis (+)/-belastung (-)	32.806	99.824	173.194	165.631	88.405

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)

	2024	2028	2033	2043	2062
Kaltmiete	12.730	13.780	15.214	18.547	27.019
abzügl. nicht umlegbare Kosten	0	0	0	0	0
abzügl. Instandhaltung	0	-3.533	-3.902	-4.756	-6.928
Jahresreinertrag	12.730	10.247	11.312	13.791	20.091
Bruttomietrendite/Umsatzrendite					
Kaltmiete	12.730	13.780	15.214	18.547	27.019
Verkehrswert	499.392	540.558	596.819	727.518	1.059.856
Bruttomietrendite	2,55 %	2,55 %	2,55 %	2,55 %	2,55 %
Nettomietrendite					
Jahresreinertrag	12.730	10.247	11.312	13.791	20.091
Verkehrswert	499.392	540.558	596.819	727.518	1.059.856
Nettomietrendite	2,55 %	1,90 %	1,90 %	1,90 %	1,90 %

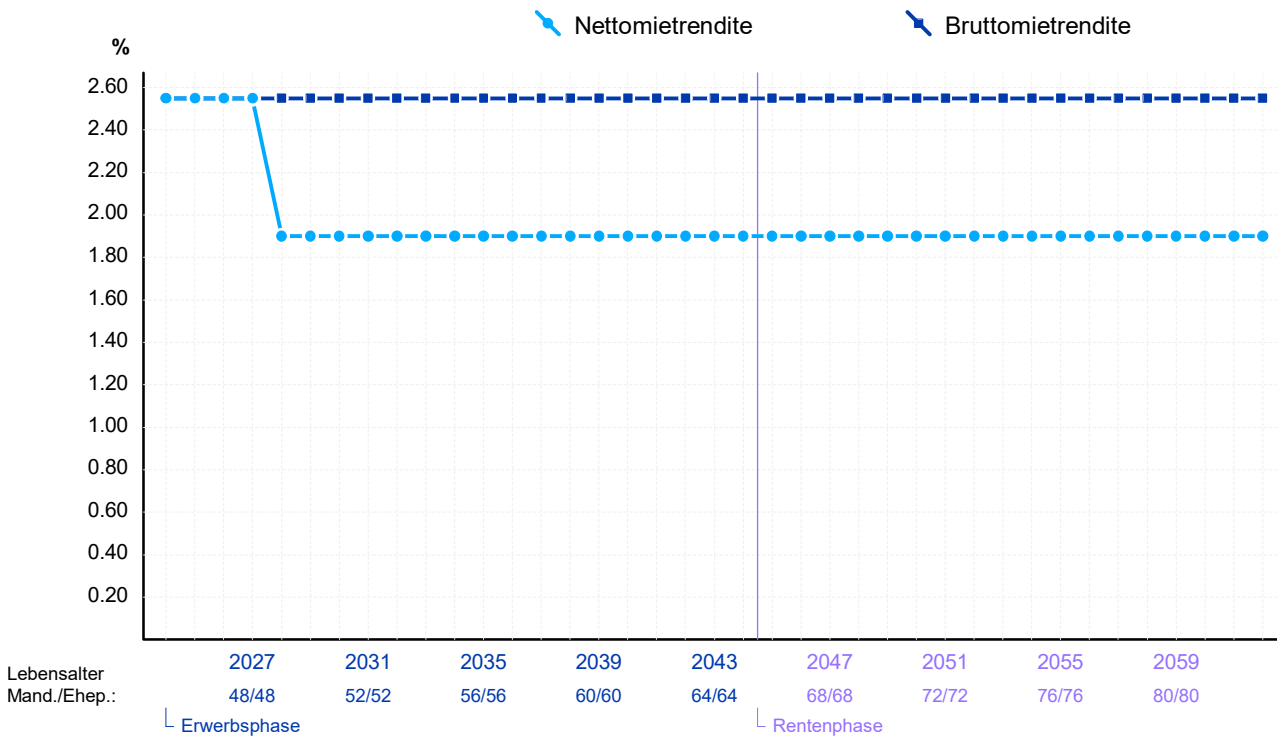
Bruttomietrendite

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

	2024	2028	2033	2043	2062
Verkehrswert	499.392	540.558	596.819	727.518	1.059.856
Kaltmiete	12.730	13.780	15.214	18.547	27.019
Rohmietenvervielfältiger	39,23	39,23	39,23	39,23	39,23

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

	2024	2028	2033	2043	2062
Objektrendite inkl. Finanzierung					
vor Steuern	0,99 %	0,97 %	1,85 %	3,41 %	3,93 %
nach Steuern	4,49 %	4,24 %	4,03 %	2,88 %	3,44 %

Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

vor Steuern	11,41 %	3,92 %	4,16 %	4,20 %	3,93 %
nach Steuern	51,74 %	17,06 %	9,06 %	3,56 %	3,44 %

Objektrendite inkl. Finanzierung

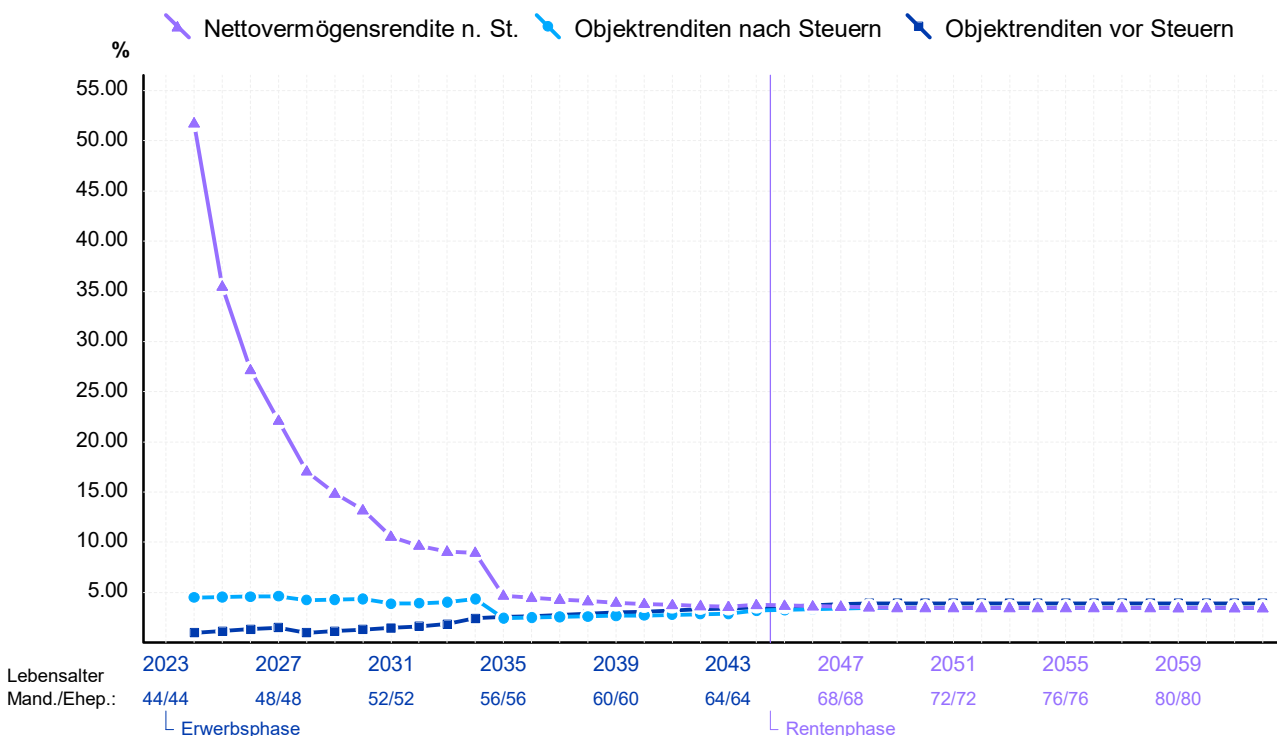
Jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilie.

Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

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

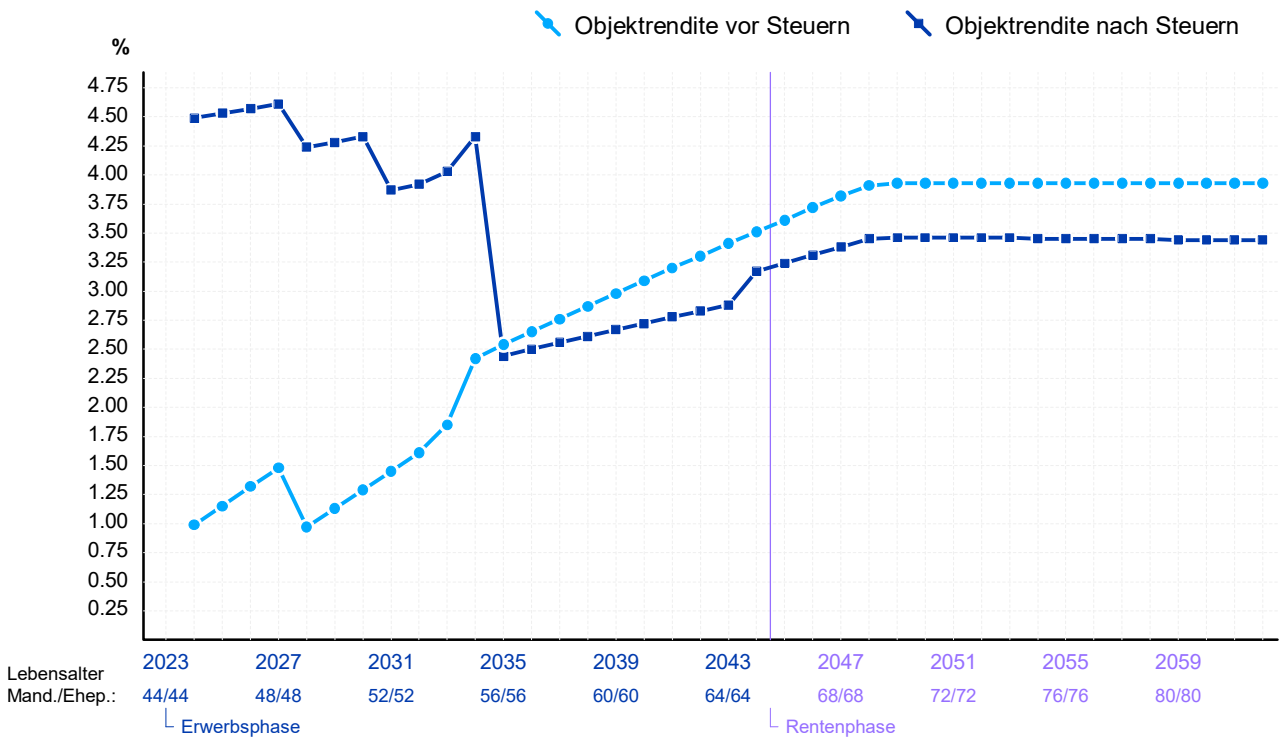
Renditen inkl. Finanzierung

(03) - VuV-Denkmalobjekt



Objektrendite

(03) - VuV-Denkmalobjekt



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

	2024	2028	2033	2043	2062
Objektrendite ohne Finanzierung					
vor Steuern	4,60 %	3,93 %	3,93 %	3,93 %	3,93 %
nach Steuern	6,40 %	5,81 %	5,13 %	3,16 %	3,44 %
Fremdkapitalzins (Durchschnitt)					
vor Steuern	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	0,00 %
nach Steuern	2,49 %	2,49 %	1,81 %	1,74 %	0,00 %

Objektrendite ohne Finanzierung

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

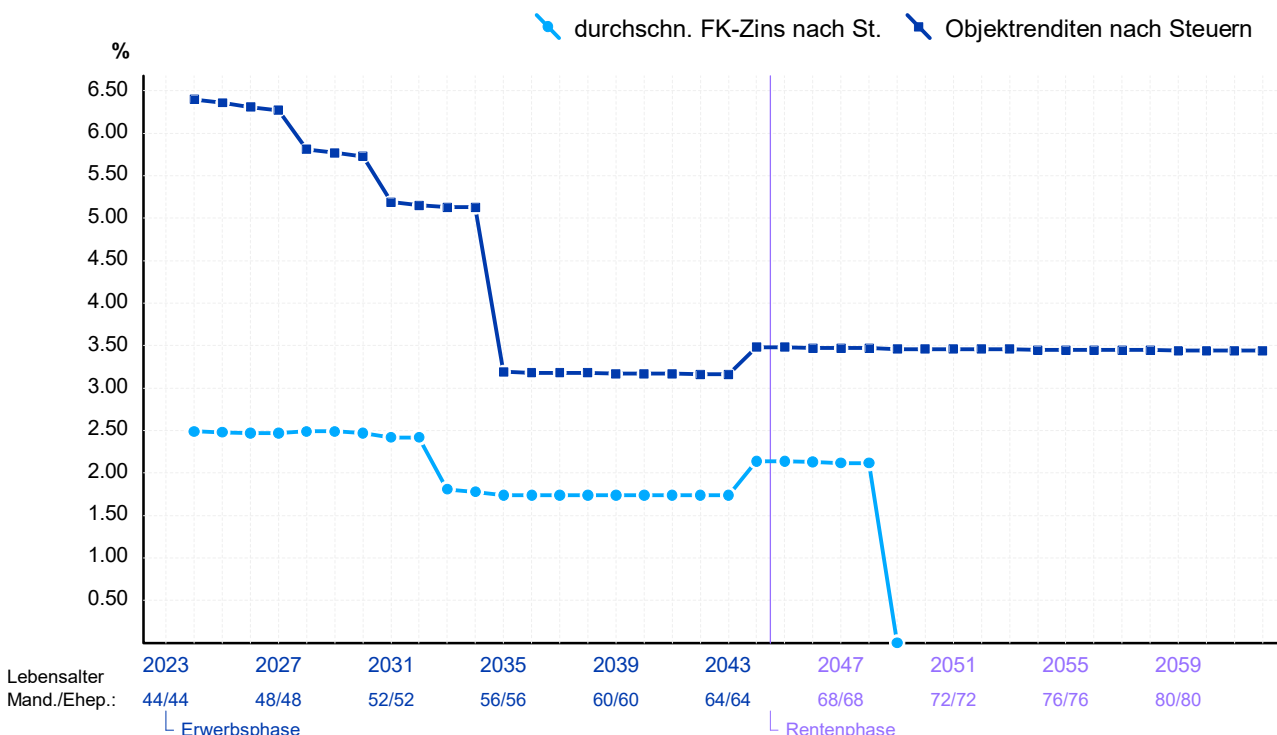
Fremdkapitalzins (Durchschnitt)

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

(03) - VuV-Denkmalobjekt



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 5,00 % 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

	2024	2028	2033	2043	2062
angenommene Inflationsrate	5,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Verkehrswert nominal	499.392	540.558	596.819	727.518	1.059.856
davon Inflationsanteil in %	9,30 %	16,20 %	24,10 %	37,74 %	57,26 %
davon Kaufkraftanteil in %	90,70 %	83,80 %	75,90 %	62,26 %	42,74 %
Verkehrswert real (Kaufkraft)	452.963	452.963	452.963	452.962	452.962

Nominalwert

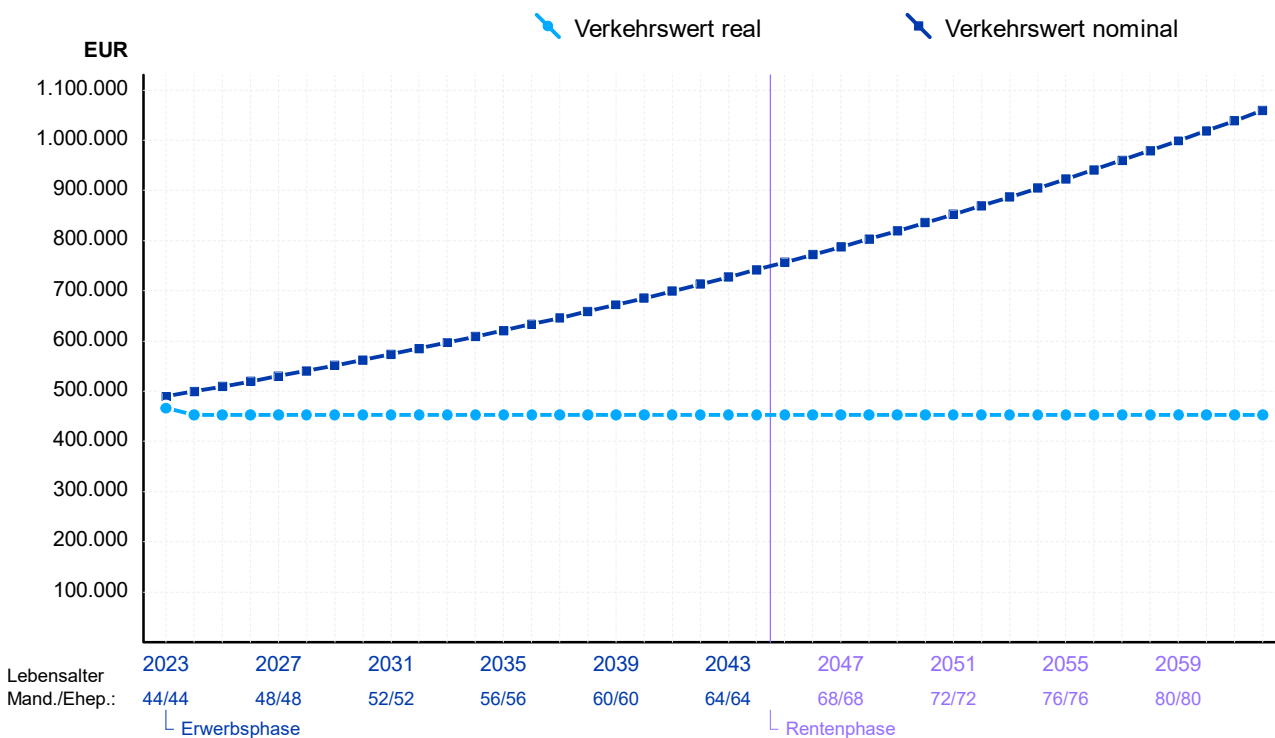
Der Nominalwert ist der Wert, zu dem man die Immobilie in einem bestimmten Jahr in Geld verkaufen könnte. Der Nominalwert steigt durch Inflation Jahr für Jahr.

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

(03) - VuV-Denkmalobjekt



5. Vorsorge treffen

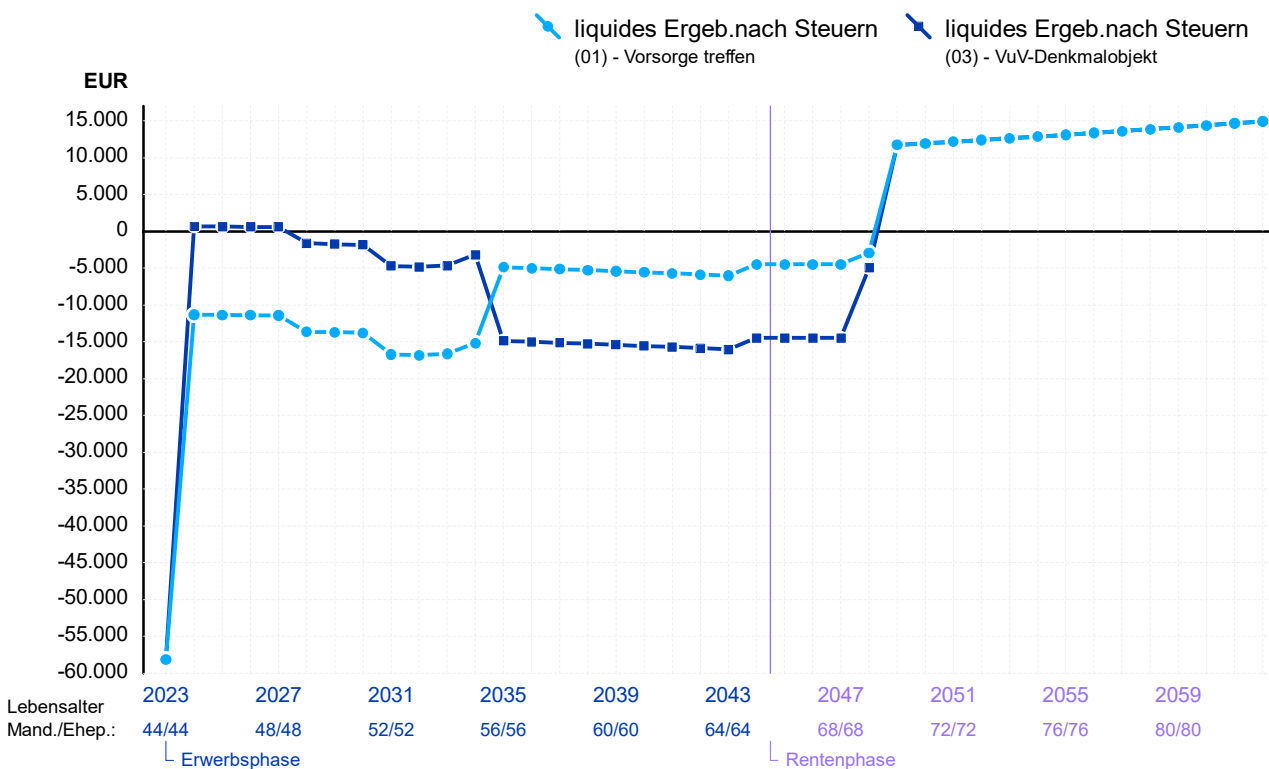
In diesem Kapitel haben wir Ihnen einen Immobilienvergleich aufbereitet. Dazu haben wir neben der Grundsituation eine Alternativberechnung durchgeführt und Ihnen die Auswirkungen dieser Änderungen dargestellt.

Um die Liquiditätsbelastung während der Finanzierungsphase nach vorne zu verlagern - also in Zeiten, in denen Sie Ihr Einkommen besser planen können - , haben wir von 2024 bis 2034 einen Spaplan in Höhe von Euro 1.000 pro Monat = Euro 12.000 p.a. eingeplant.

Daraus kann dann ab 2035 bis 2048 gleichmäßig Euro 10.000 p.a. entnommen werden, um die Liquiditätsunterdeckung nach dem Auslaufen der Denkmal-Abschreibung abzufedern.

Liquidität nach Steuern p.a.	2024	2028	2033	2043	2062
Vorsorge treffen	-11.324	-13.623	-16.627	-6.026	14.957
VuV-Denkmalobjekt	676	-1.623	-4.627	-16.026	14.957
Differenz in Euro	-12.000	-12.000	-12.000	10.000	0

Liquiditätsvergleich



6. 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 04. Mai 2023

StB Mustermann

Anlagen

(23007) Donald und Dagmar Denkmalschutz-Immobilie - (Szenario 3) VuV-Denkmalobjekt

Aufstellung der Darlehen

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR per 31.12.2023

Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung Besicherung/Zusatzinfo	Tilgung über Kapital-LV Ablaufleistung	Schuldner Mandant/Ehepartner	Auszahlung Fälligkeit Zinsfestschr.	Nom.betr./Kred.rah. Valuta Ø lfd. Annuität	Tilgung nom. Zinssatz Zins gültig bis
Musterbank 0815 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: Denkmalobjekt		Mandant: 50,00 % Ehepartner: 50,00 % 0,00 %	01.11.2023 31.10.2033	449.000 447.126 (mtl.) 405	2,50 % 4,00 % 31.10.2033

Summen aufgeführter Darlehen	Nominalbetrag bzw. Kreditrahmen	Valuta am 31.12.2023	liquides Ergebnis 2023	Zinsen + Gebühren 2023	Tilgung / Auszahlung 2023	Tilgung über LV Beiträge 2023
Mandant	224.500	223.563	222.068	-1.495	223.563	0
Ehepartner	224.500	223.563	222.068	-1.495	223.563	0
Gesamt	449.000	447.126	444.136	-2.990	447.126	0
Dritter	0	0	0	0	0	0
Summe	449.000	447.126	444.136	-2.990	447.126	0

Summen Haftung im Außenverhältnis	Nominalbetrag bzw. Kreditrahmen	Valuta am 31.12.2023	liquides Ergebnis 2023
Mandant	449.000	447.126	444.136
Ehepartner	449.000	447.126	444.136

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.

(23007) Donald und Dagmar Denkmalschutz-Immobilie - (Szenario 3) VuV-Denkmalobjekt

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Gläubiger Kontonummer Zuordnung	Fälligkeit Zinsfestschr. Schuldner Mand. / Ehep.	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037	2042	2052	2062	
		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.
		liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis	liq. Ergebnis
		Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr	Zins+Gebühr
		Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	
Musterbank	unbekannt	447.126	435.618	423.641	411.176	398.203	324.965	237.107	134.977	0	0	
0815	31.10.2033	444.136	-29.184	-29.184	-29.184	-29.184	-29.184	-26.071	-26.071	0	0	
Finanzierung VuV	Mand: 50,00 %	-2.990	-17.676	-17.207	-16.719	-16.211	-13.344	-7.418	-4.403	0	0	
Denkmalobjekt	Ehep: 50,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	0,00 %	0,00 %	

(23007) Donald und Dagmar Denkmalschutz-Immobilie - (Szenario 3) VuV-Denkmalobjekt

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Summen Valuta	Valuta am 01.01.2023	Valuta am 31.12.2023	Valuta am 31.12.2024	Valuta am 31.12.2025	Valuta am 31.12.2026	Valuta am 31.12.2027	Valuta am 31.12.2032	Valuta am 31.12.2037	Valuta am 31.12.2042	Valuta am 31.12.2052	Valuta am 31.12.2062
Mandant	0	223.563	217.809	211.820	205.588	199.102	162.482	118.554	67.488	0	0
Ehepartner	0	223.563	217.809	211.821	205.588	199.101	162.483	118.553	67.489	0	0
Gesamt	0	447.126	435.618	423.641	411.176	398.203	324.965	237.107	134.977	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	447.126	435.618	423.641	411.176	398.203	324.965	237.107	134.977	0	0

Summen liquides Ergebnis	liq. Ergebnis 2023	liq. Ergebnis 2024	liq. Ergebnis 2025	liq. Ergebnis 2026	liq. Ergebnis 2027	liq. Ergebnis 2032	liq. Ergebnis 2037	liq. Ergebnis 2042	liq. Ergebnis 2052	liq. Ergebnis 2062
Mandant	0	222.068	-14.592	-14.592	-14.592	-14.592	-13.036	-13.036	0	0
Ehepartner	0	222.068	-14.592	-14.592	-14.592	-14.592	-13.035	-13.035	0	0
Gesamt	0	444.136	-29.184	-29.184	-29.184	-29.184	-26.071	-26.071	0	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	444.136	-29.184	-29.184	-29.184	-29.184	-26.071	-26.071	0	0

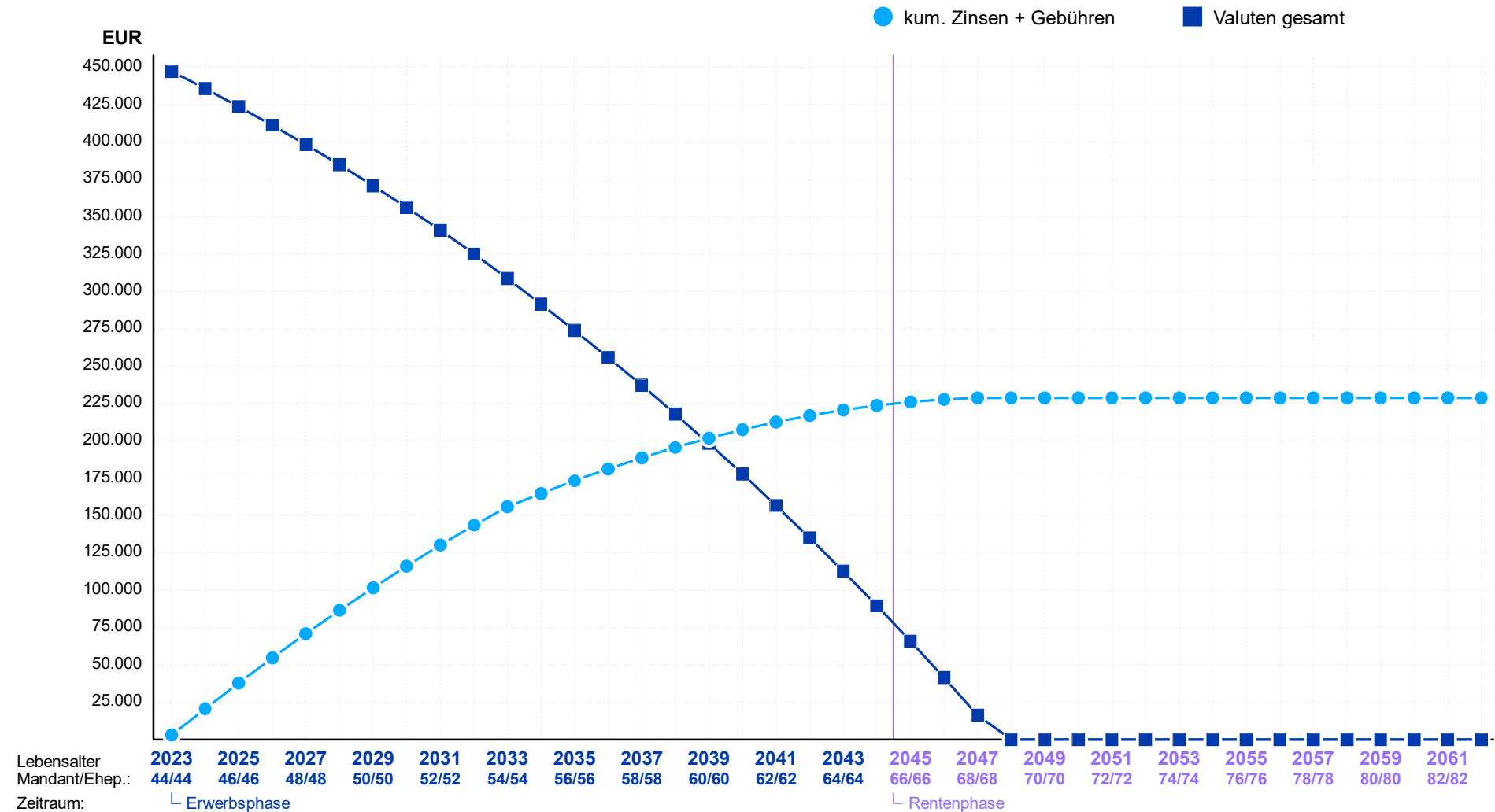
Summen Zinsen + Gebühren	Zins+Gebühr 2023	Zins+Gebühr 2024	Zins+Gebühr 2025	Zins+Gebühr 2026	Zins+Gebühr 2027	Zins+Gebühr 2032	Zins+Gebühr 2037	Zins+Gebühr 2042	Zins+Gebühr 2052	Zins+Gebühr 2062
Mandant	0	1.495	8.838	8.604	8.360	8.106	6.672	3.709	2.202	0
Ehepartner	0	1.495	8.838	8.603	8.359	8.105	6.672	3.709	2.201	0
Gesamt	0	2.990	17.676	17.207	16.719	16.211	13.344	7.418	4.403	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	2.990	17.676	17.207	16.719	16.211	13.344	7.418	4.403	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.

(23007) Donald und Dagmar Denkmalschutz-Immobilie - (Szenario 3) VuV-Denkmalobjekt

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt



(23007) Donald und Dagmar Denkmalschutz-Immobilie - (Szenario 3) VuV-Denkmalobjekt

Darlehenspiegel
Vermietung - Gesamt

