

**Immobilienanalyse**  
**für**  
**Donald Denkmalschutz-Immobilie**  
**und**  
**Dagmar Denkmalschutz-Immobilie**

erstellt durch

Martin Mustermann  
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer  
Rentenstraße 8  
Musterstadt

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



## 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>6</b>
<b>4</b>	<b>Immobilienentwicklung</b> .....	<b>7</b>
4.1	Vermögensentwicklung .....	7
4.2	Liquiditätsentwicklung .....	9
4.3	Entwicklung steuerl. Ergebnis .....	11
4.4	Rentabilität .....	12
<b>5</b>	<b>Immobilienvergleich</b> .....	<b>14</b>
5.1	Vermögensvergleich .....	14
5.2	Liquiditätsvergleich .....	16
5.3	steuerlicher Vergleich .....	17
5.4	Rentabilitätsvergleich .....	18
<b>6</b>	<b>Bescheinigung</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>21</b>

## 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 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	01.01.2020
Planungshorizont in Jahren	40
Inflationsrate	2,00 %
Höhe des Grundeinkommens (ohne die Immobilie)	
Aktuell	100.000
im Rentenalter	50.000

### Donald Denkmalschutz-Immobilie

Geburtsdatum	01.11.1977
geplanter Renteneintritt	01.12.2044
Kirchensteuerpflicht	Nein

## Dagmar Denkmalschutz-Immobilie

Geburtsdatum	15.12.1977
geplanter Renteneintritt	01.01.2045
Kirchensteuerpflicht	Nein

## Prämissen zur Immobilie

### Eckdaten

Kaufpreis	
Altsubstanz Gebäude	Euro 48.000
Sanierungsaufwand	Euro 240.000
Grundstück	Euro 32.000
Nebenkosten des Erwerbs (GrdErwSt, Notar etc.)	Euro 21.000
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>Euro 340.800</b>
vorhandenes Eigenkapital	Euro 85.000
<b>Fremdkapital in Euro</b>	<b>Euro 256.000</b>
Zinskondition in %	3,0 %
anfängliche Tilgung	3,5 %
Zinsfestschreibung über ___ Jahre	10 Jahre
vermietbare Fläche in qm	80 qm
Kaltmiete pro qm	Euro 13,00 pro qm/Monat

### Prämissen für die Hochrechnung

Entwicklung des Verkehrswertes p.a.	1,0 %
Entwicklung der Mieteinnahmen p.a.	1,0 %
Instandhaltungskostenpauschale (1 % der Anschaffungskosten)	Euro 3.200 p.a. ab dem 5.ten Jahr
Anschlusszinssatz der Finanzierung	4,0 %
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 das steuerliche Ergebnisse der betrachteten Immobilieninvestition selbst ab. Es beeinflusst die Berechnung einer Steuerentlastung bzw.-belastung, die durch die Immobilie verursacht wird.

### 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 (Je nach Bundesland zwischen 3,5 % bis 5,0 % vom Kaufpreis)
- Notarkosten und 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.

### **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.

### **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 31.12.2021 bzw. sind Werte für das Jahr 2021.

<b>Vermögen und Schulden</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Verkehrswert der Immobilie</b>	<b>326.432</b>
Darlehensvaluten	-246.142
Tilgungsträger (Kapital-LV, Kapitalvermögen)	0
<b>Restschuld Finanzierungen</b>	<b>-246.142</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>80.290</b>

Den aktuellen Verkehrswert haben wir nach Ihren Angaben berücksichtigt. Dabei wurde als Verkehrswert die Anschaffungskosten ohne die Erwerbsnebenkosten zugrunde gelegt. Dies führt im ersten Jahr zu einem Vermögensverlust in Höhe der Erwerbsnebenkosten.

Den Stand der Darlehensvaluten und von eventuellen Tilgungsträgern haben wir aus den vorliegenden Unterlagen bzw. aufgrund Ihrer Information angesetzt.

<b>Liquidität</b>	<b>2021</b>
Mieteinnahmen	12.605
Ausgaben für:	
Instandhaltungskostenpauschale	0
sonstige nicht umlegbare Kosten	0
Finanzierungskosten	-16.644
<b>Liquidität (laufend)</b>	<b>-4.039</b>
Sondereinflüsse	
Anschaffungskosten	0
Darlehensauszahlungen	0
<b>Sondereinflüsse</b>	<b>0</b>
<b>Liquidität vor Steuern</b>	<b>-4.039</b>
Steuerersparnis/-belastung	6.964
<b>Liquidität nach Steuern</b>	<b>2.925</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>2021</b>
<b>Mieteinnahmen</b>	<b>12.605</b>
Werbungskosten:	
Finanzierungszinsen	-7.533
Abschreibungen	-24.041
Instandhaltung	0
sonstige nicht umlegbare Kosten (steuerlich)	0
<b>Summe Werbungskosten</b>	<b>-31.574</b>
<b>steuerliches Ergebnis</b>	<b>-18.969</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.

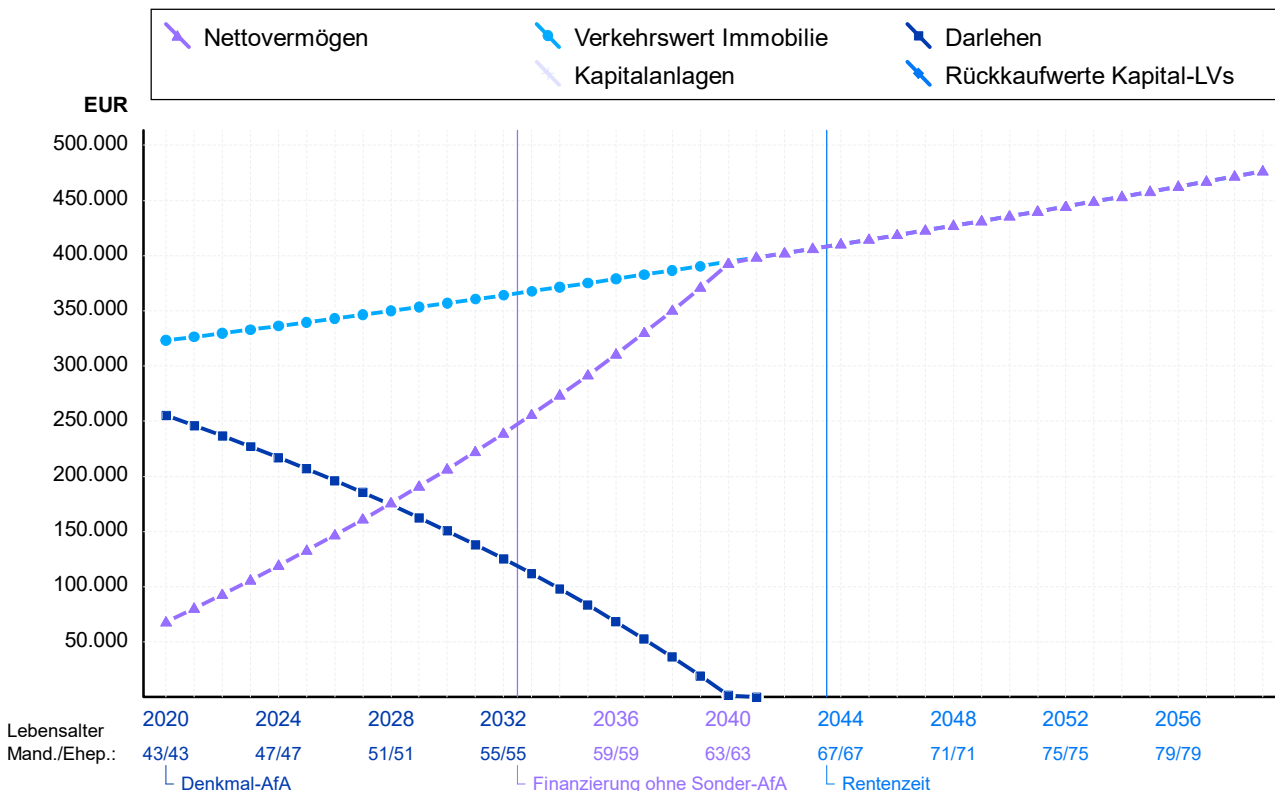
### 4.1. Vermögensentwicklung

Vermögen und Schulden	2021	2026	2032	2043	2059
<b>Verkehrswert der Immobilie</b>	<b>326.432</b>	<b>343.083</b>	<b>364.190</b>	<b>406.316</b>	<b>476.435</b>
Darlehensvaluten	-246.142	-196.257	-125.380	0	0
Kapital-LV (Tilgungsträger)	0	0	0	0	0
Kapitalanlagen (Tilgungsträger bzw. Instandhaltungsrücklage)	0	0	0	0	0
<b>Restschuld Finanzierungen</b>	<b>-246.142</b>	<b>-196.257</b>	<b>-125.380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>80.290</b>	<b>146.826</b>	<b>238.810</b>	<b>406.316</b>	<b>476.435</b>
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>24,60</b>	<b>42,80</b>	<b>65,57</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.



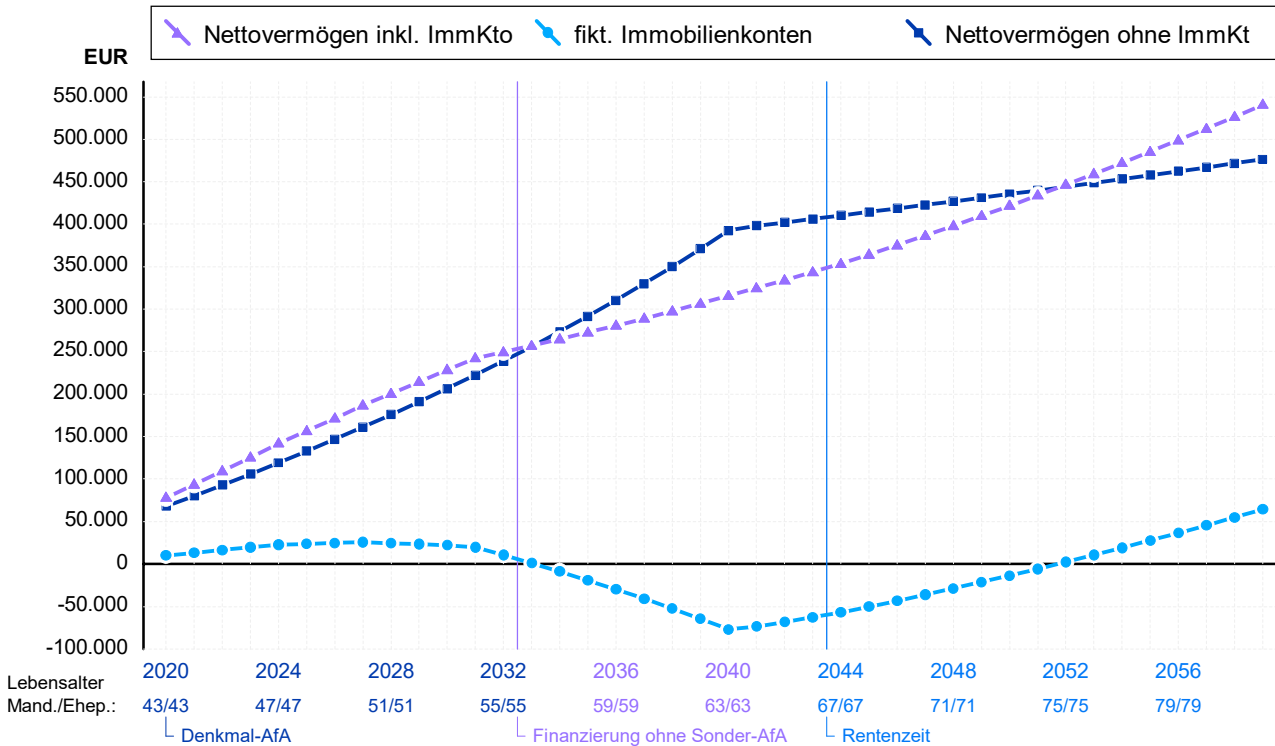


## Die Gesamtsicht:

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.

## Vermögensentwicklung mit Immobilienkonto



Wie Sie in der Grafik sehen, können aus der Immobilie in den ersten Jahren liquide Überschüsse erwartet werden. Dies resultiert insbesondere aus der hohen Denkmal-Abschreibung.

Sobald nur noch die Abschreibung auf die Altsubstanz steuerlich geltend gemacht werden kann, sind bis zum Ende der Finanzierung liquide Unterdeckungen zu erwarten.

Nach dem Ende der Finanzierung kommt es dann wieder zu liquiden Überschüssen pro Jahr.

Die Ursachen und die Höhe der liquiden Ergebnisse werden in den folgenden Darstellungen noch genauer erläutert.

## 4.2. Liquiditätsentwicklung

Liquiditätsentwicklung	2021	2026	2032	2043	2059
Mieteinnahmen	12.605	13.248	14.062	15.688	18.396
Veräußerungserlös der Immobilie	0	0	0	0	0
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>12.605</b>	<b>13.248</b>	<b>14.062</b>	<b>15.688</b>	<b>18.396</b>
Instandhaltung	0	-3.604	-4.060	-5.047	-6.928
sonstige nicht umlegbare Kosten	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten	0	0	0	0	0
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>0</b>	<b>-3.604</b>	<b>-4.060</b>	<b>-5.047</b>	<b>-6.928</b>
<b>Ergebnis Immobilie</b>	<b>12.605</b>	<b>9.644</b>	<b>10.002</b>	<b>10.641</b>	<b>11.468</b>
Darlehenszinsen	-7.533	-6.060	-5.296	0	0
Darlehensstilgungen	-9.111	-10.584	-12.864	0	0
Darlehensauszahlungen	0	0	0	0	0
Liquidität Tilgungsträger (KLV, Kapitalanlagen)	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis Finanzierungen</b>	<b>-16.644</b>	<b>-16.644</b>	<b>-18.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Liquidität vor Steuern</b>	<b>-4.039</b>	<b>-7.000</b>	<b>-8.158</b>	<b>10.641</b>	<b>11.468</b>
Steuerersparnis/-belastung	6.964	7.434	-1.430	-3.792	-3.050
<b>Liquidität nach Steuern</b>	<b>2.925</b>	<b>434</b>	<b>-9.588</b>	<b>6.849</b>	<b>8.418</b>

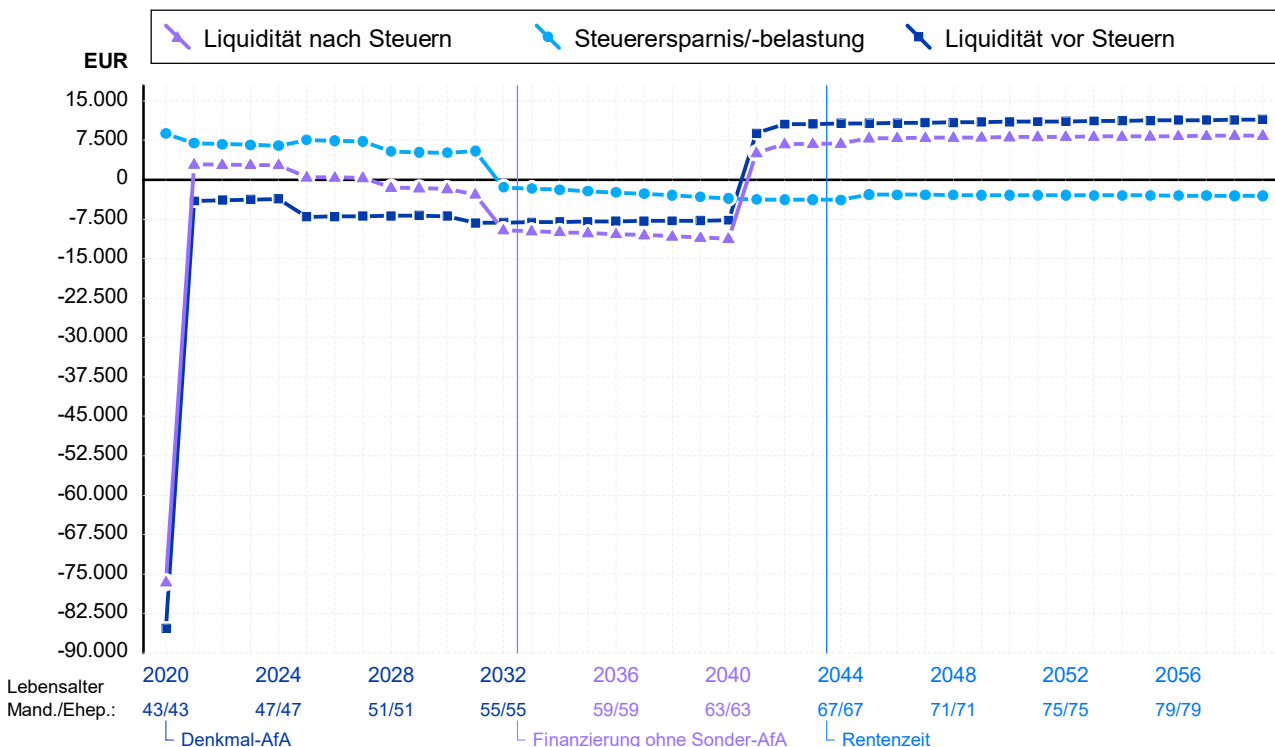
### Analyse des liquiden Ergebnisses

Im ersten dargestellten Jahr 2021 werden planmäßig noch keine Instandhaltungen berücksichtigt. Von den Mieteinnahmen werden nur die Finanzierungskosten abgezogen. Durch die hohe Denkmalschutz-AfA von 9 % auf den Sanierungsaufwand in den ersten 8 Jahren kommt es zu einer Steuererstattung, die insgesamt zu einem positiven liquiden Ergebnis nach Steuern führt.

Im Jahr 2026 werden dann zusätzlich planmäßige Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt. Trotzdem ist das Nach-Steuer-Ergebnis immer noch leicht positiv.

Sobald im 13.ten Jahr (hier: 2032) keine Abschreibung auf den Sanierungsaufwand mehr geltend gemacht werden kann, verursacht die Immobilie keine Steuerersparnis mehr, sondern es sind Steuern zu zahlen. Dies führt insgesamt zu einem negativen liquiden Ergebnis.

Nach dem Ende der Finanzierung wird das langfristig positive liquide Ergebnis pro Jahr sichtbar.



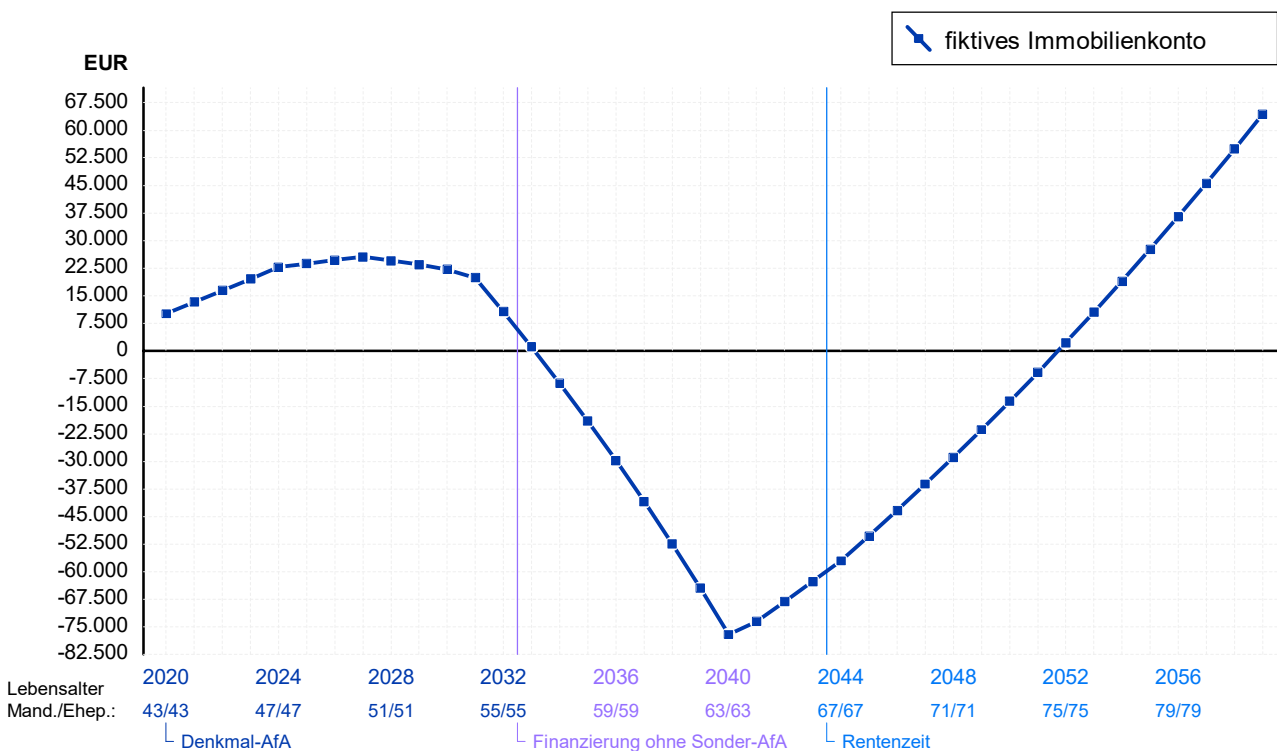
### Das fiktive Immobilienkonto:

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.



Die Grafik zeigt sehr deutlich die drei liquiden Phasen einer Investition in eine Denkmal-Immobilie:

Phase 1: Liquide Überschüsse, die durch die hohen Abschreibungen in den Anfangsjahren verursacht werden. In Ihrem konkreten Fall kumulieren sich diese Überschüsse zu einem Gesamtbetrag von ca. Euro 30.000 auf.

Phase 2: Liquide Unterdeckungen, wenn die Abschreibungen auf den Sanierungsaufwand enden und die Finanzierung noch läuft.

In Ihrem konkreten Fall sind in dieser Phase (2028 - 2040) insgesamt ca. Euro 100.000 Liquidität bereit zu stellen. Über diesen Effekt muss man sich im Klaren sein und eventuell durch eine gezielte Abstimmung der Finanzierung für Entlastung sorgen.

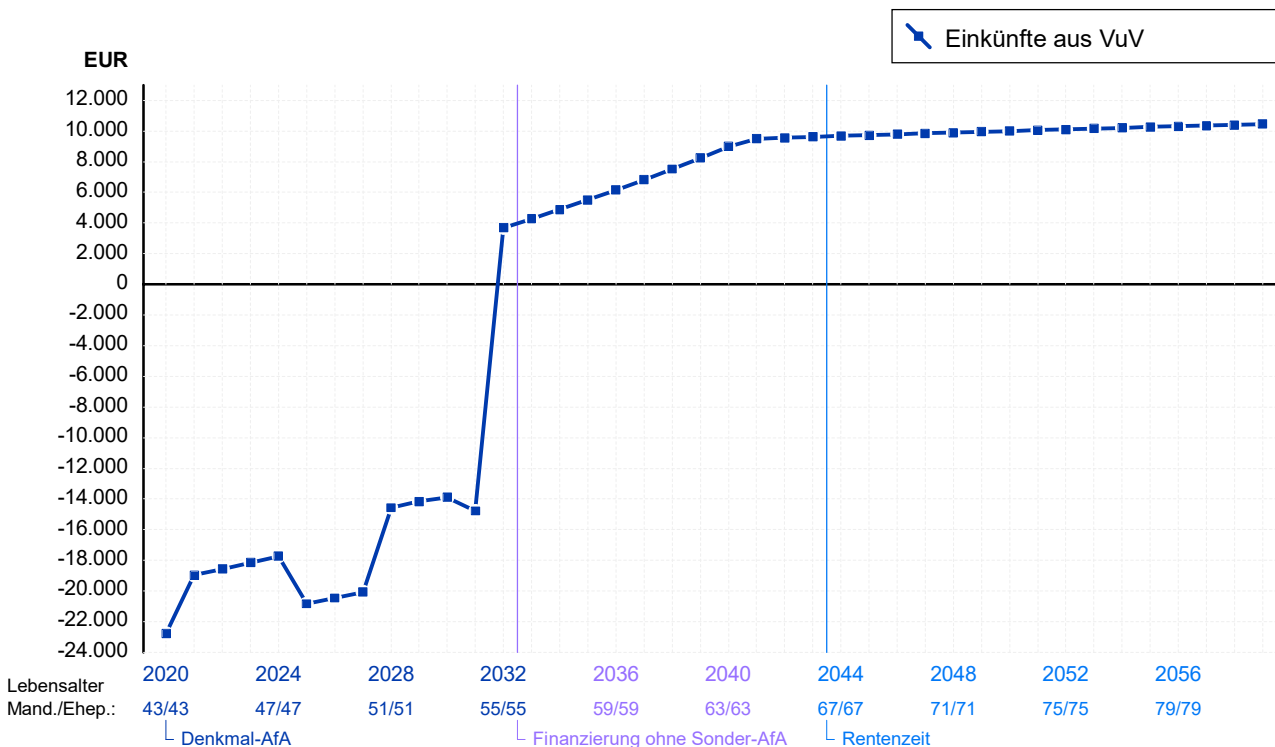
Phase 3: Nach dem Ende der Finanzierung kommt es wieder zu liquiden Überschüssen, weil den Mieteinnahmen nur noch die geplante Instandhaltungspauschale gegenübersteht.

### 4.3. Entwicklung steuerl. Ergebnis

steuerliches Ergebnis	2021	2026	2032	2043	2059
Mieteinnahmen	12.605	13.248	14.062	15.688	18.396
Darlehenszinsen	-7.533	-6.060	-5.296	0	0
Abschreibungen	-24.041	-24.041	-1.023	-1.023	-1.023
Instandhaltungen	0	-3.604	-4.060	-5.047	-6.928
sonstige nicht umlegbare Kosten (stl.)	0	0	0	0	0
<b>steuerliches Ergebnis (VuV)</b>	<b>-18.969</b>	<b>-20.457</b>	<b>3.683</b>	<b>9.618</b>	<b>10.445</b>
<b>Grenzsteuersatz in %</b>	<b>34,80</b>	<b>34,20</b>	<b>39,20</b>	<b>40,60</b>	<b>30,40</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. Typisch für die Denkmal-Immobilie ist der Sprung nach oben, wenn die 12jährige Abschreibungsdauer auf den Sanierungsaufwand beendet ist.



## 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

	2021	2026	2032	2043	2059
<b>Objekttrendite inkl. Finanzierung</b>					
vor Steuern	2,57 %	2,06 %	2,31 %	3,65 %	3,43 %
<b>nach Steuern</b>	<b>4,72 %</b>	<b>4,24 %</b>	<b>1,91 %</b>	<b>2,70 %</b>	<b>2,78 %</b>
<b>Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung</b>					
vor Steuern	12,22 %	5,25 %	3,74 %	3,65 %	3,43 %
<b>nach Steuern</b>	<b>22,47 %</b>	<b>10,85 %</b>	<b>3,10 %</b>	<b>2,70 %</b>	<b>2,78 %</b>

### Objekttrendite inkl. Finanzierung

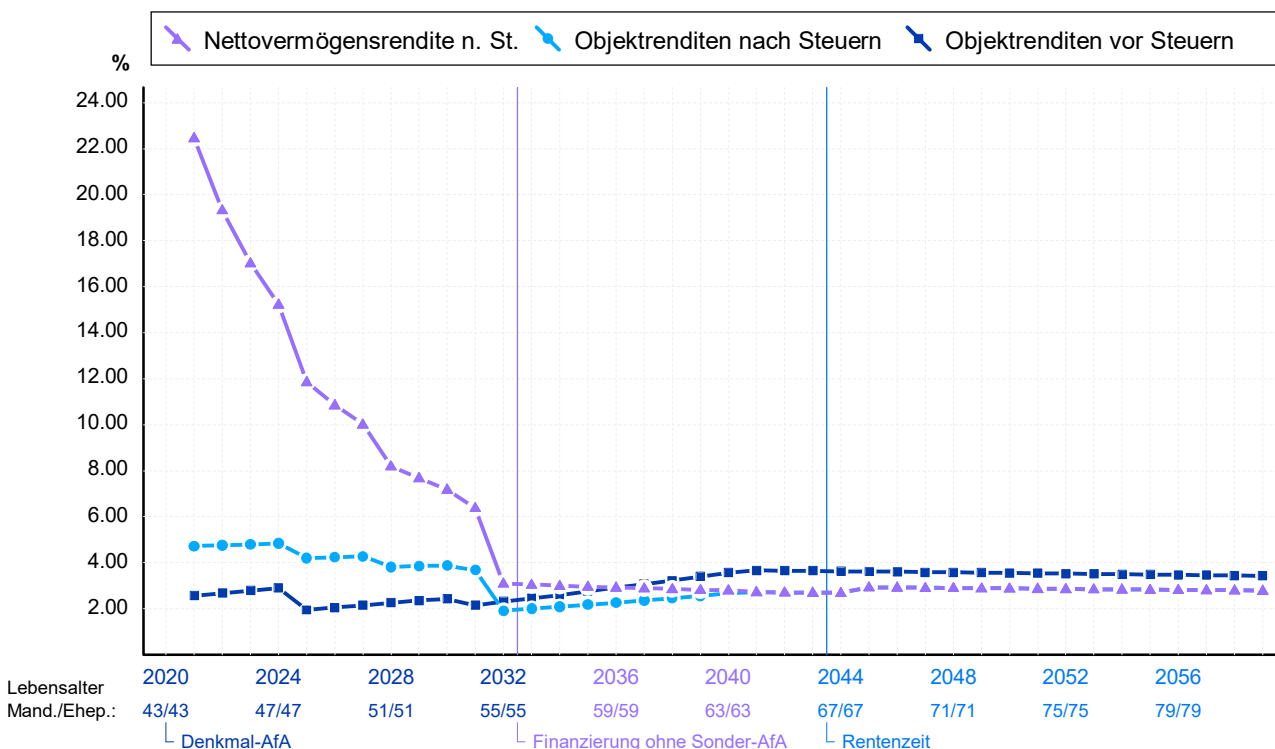
Jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilie.

### Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

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

### Objekttrenditen inkl. Finanzierung

(03) - VuV-Denkmalobjekt



## Rendite ohne Finanzierung

	2021	2026	2032	2043	2059
<b>Objektrendite ohne Finanzierung</b>					
vor Steuern	4,90 %	3,84 %	3,77 %	3,65 %	3,43 %
<b>nach Steuern</b>	<b>6,17 %</b>	<b>5,35 %</b>	<b>2,82 %</b>	<b>2,70 %</b>	<b>2,78 %</b>
<b>Fremdkapitalzins (Durchschnitt)</b>					
vor Steuern	3,00 %	3,00 %	4,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>nach Steuern</b>	<b>1,96 %</b>	<b>1,97 %</b>	<b>2,43 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>

### Objektrendite ohne Finanzierung

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

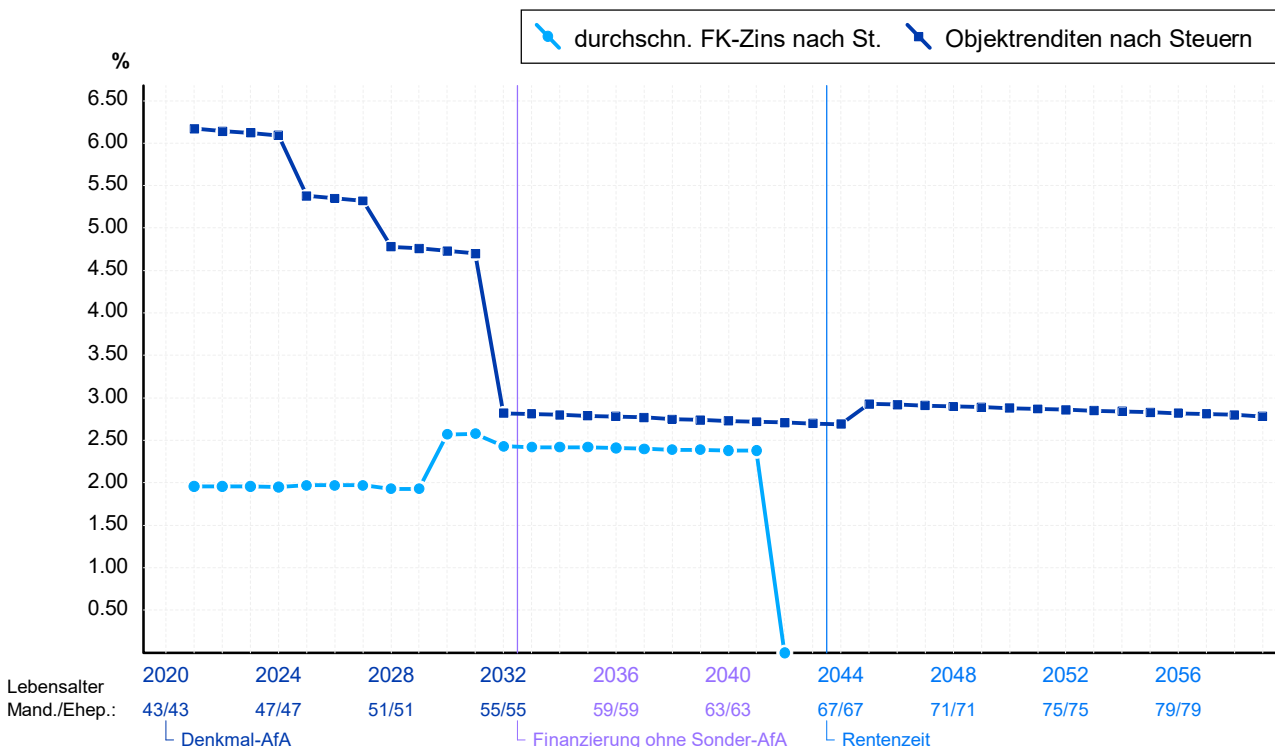
### Fremdkapitalzins (Durchschnitt)

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



## 5. Immobilienvergleich

In diesem Kapitel haben wir Ihnen dargestellt, wie sich die Immobilie entwickeln würde, wenn Sie die zu Beginn entstehenden Steuerersparnisse in einer Kapitalanlage ansparen.

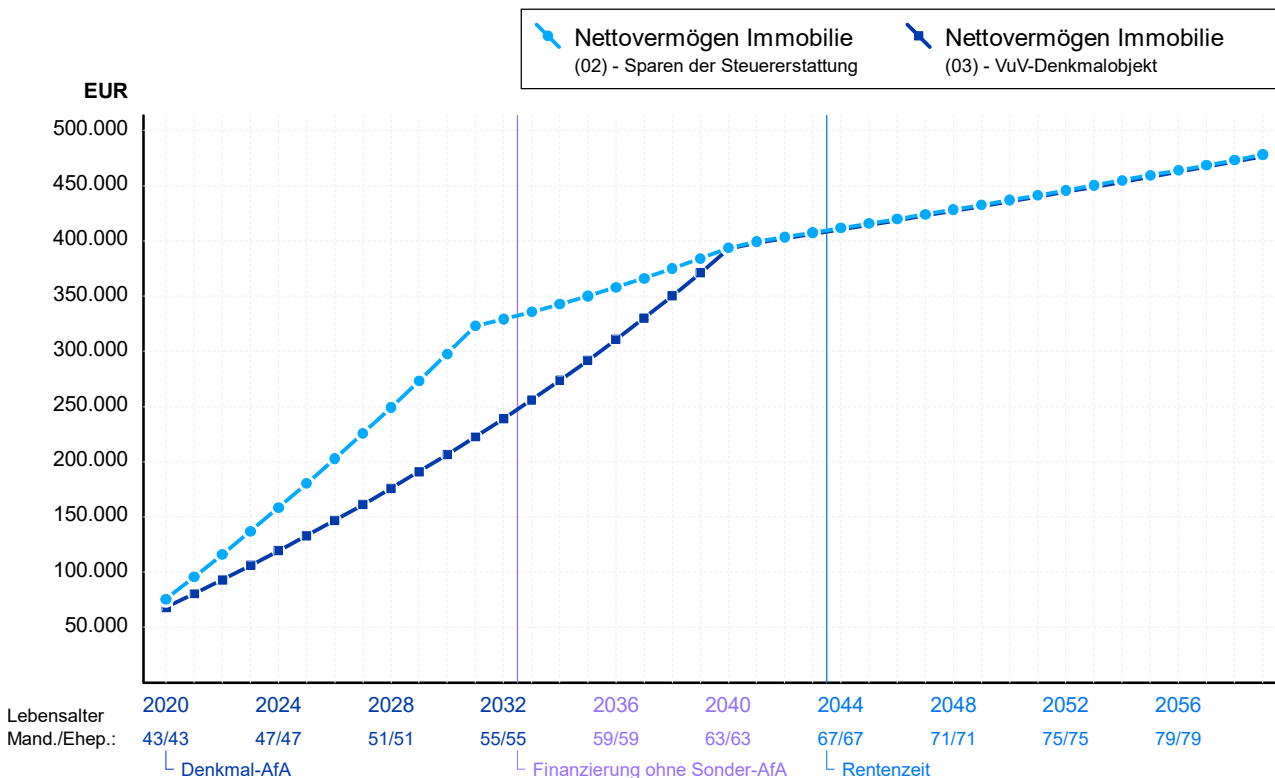
### 5.1. Vermögensvergleich

Zunächst zeigen wir Ihnen die Auswirkung des Sparplans auf die Nettovermögensentwicklung.

Das Nettovermögen setzt sich zusammen aus:

- dem Verkehrswert der Immobilien
- abzüglich der darauf liegenden Finanzierungen
- zuzüglich eventuell vorhandener Tilgungsträger wie Kapital-Lebensversicherungen und Kapitalanlagen.

Nettovermögen	2021	2026	2032	2043	2059
Sparen der Steuererstattung	95.499	202.752	329.078	407.467	477.983
VuV-Denkmalobjekt	80.290	146.826	238.810	406.316	476.435
<b>Differenz in Euro</b>	<b>15.209</b>	<b>55.926</b>	<b>90.268</b>	<b>1.151</b>	<b>1.548</b>
<b>Differenz in %</b>	<b>18,94</b>	<b>38,09</b>	<b>37,80</b>	<b>0,28</b>	<b>0,32</b>



### Die erweiterte Gesamtsicht:

Die Betrachtung der Vermögensentwicklung sollte sinnvollerweise erweitert werden durch die Berücksichtigung eines sog. fiktiven Immobilienkontos.

Dafür haben wir alle Zahlungsströme, die die Immobilie verursacht (inkl. Steuereffekt), fortgeschrieben. So 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.

Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt Ihnen deshalb eine erweiterte Nettovermögensentwicklung für beide Alternativen.

## Erweitertes Nettovermögen

	2021	2026	2032	2043	2059
<b>Sparen der Steuererstattung</b>					
Nettovermögen	95.499	202.752	329.078	407.467	477.983
Stand Immobilienkonto	-1.798	-29.794	-75.843	-58.308	70.518
<b>Summe</b>	<b>93.701</b>	<b>172.958</b>	<b>253.235</b>	<b>349.159</b>	<b>548.501</b>
<b>VuV-Denkmalobjekt</b>					
Nettovermögen	80.290	146.826	238.810	406.316	476.435
Stand Immobilienkonto	13.278	24.695	10.697	-62.637	64.412
<b>Summe</b>	<b>93.568</b>	<b>171.521</b>	<b>249.507</b>	<b>343.679</b>	<b>540.847</b>
<b>Differenz in Euro</b>	<b>133</b>	<b>1.437</b>	<b>3.728</b>	<b>5.480</b>	<b>7.654</b>

Um den Vergleich der (fiktiven) Immobilienkonten besser zu ermöglichen, gibt die folgende Grafik ausschließlich deren Kontostände wieder und weicht insoweit von der Tabelle ab.

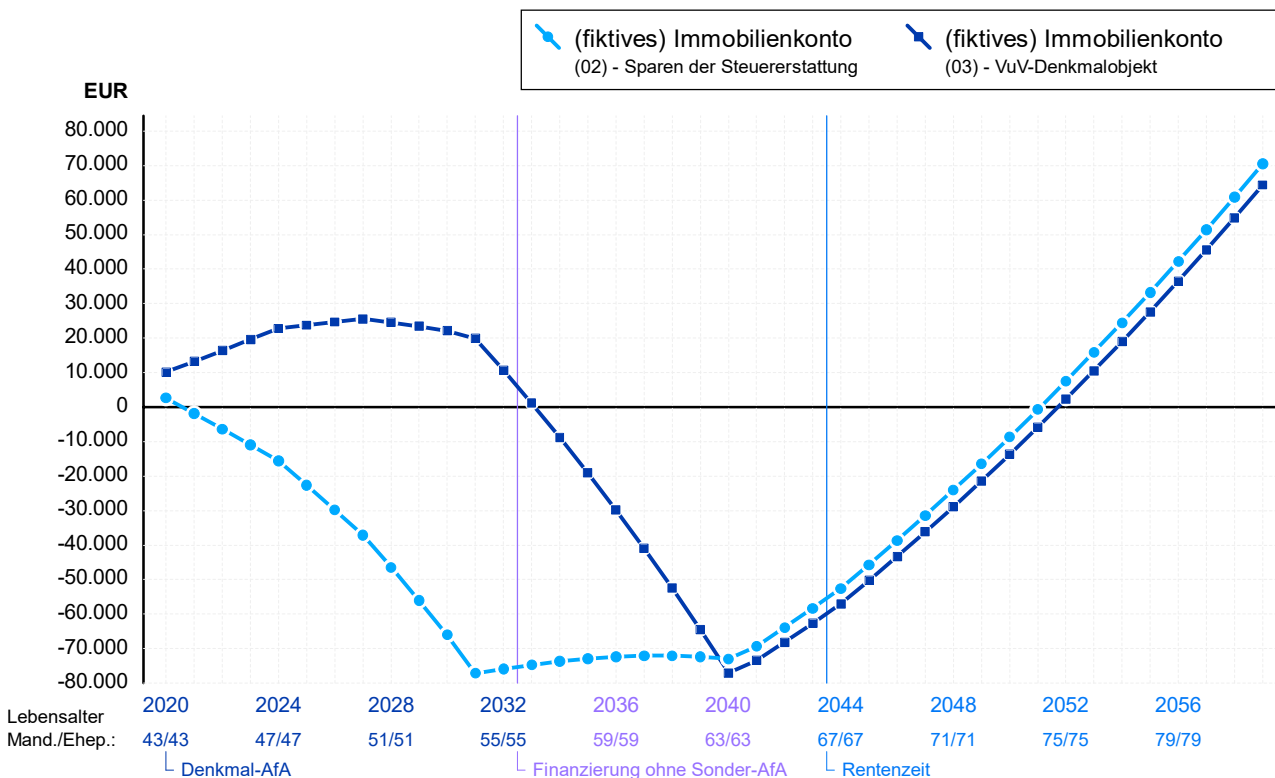
Solange das Immobilienkonto sinkt, muss zusätzliche Liquidität aufgebracht werden. Die negative Spitze des jeweiligen Kontostandes gibt damit wieder, wie hoch die zusätzliche Liquidität (inkl. Zinseffekte) ist, die Sie im Laufe der Jahre in die Immobilie investieren müssen, um diese zu bewirtschaften.

Wenn das Konto steigt, erhalten Sie Liquidität aus der Immobilie. Dies sollte zumindest ab Renteneintritt der Fall sein.

Erst wenn das Konto die Null-Linie überschreitet, haben Sie aus der Immobilie seit Beginn dieser Berechnung mehr Geld erhalten als Sie hinein gesteckt haben.

Die Entwicklung der Immobilienkonten wird maßgeblich auch durch die dafür definierten Zinssätze beeinflusst, die wir in den Prämissen genannt haben.

## Vergleich Immobilienkonten



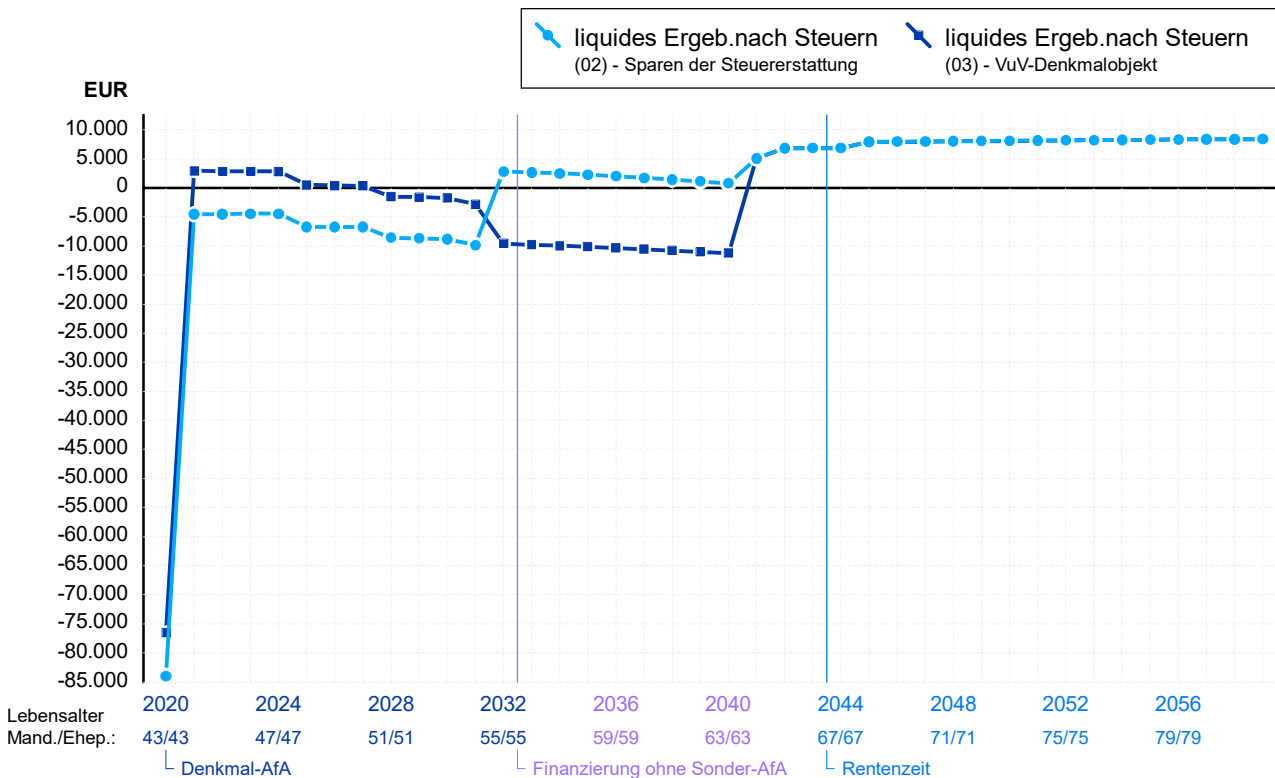


## 5.2. Liquiditätsvergleich

Hier sehen Sie den Vergleich der Auswirkung auf die freie Liquidität p.a..

Liquidität nach Steuern p.a.	2021	2026	2032	2043	2059
Sparen der Steuererstattung	-4.501	-6.728	2.835	6.856	8.428
VuV-Denkmalobjekt	2.925	434	-9.588	6.849	8.418
<b>Differenz in Euro</b>	<b>-7.426</b>	<b>-7.162</b>	<b>12.423</b>	<b>7</b>	<b>10</b>

### Liquiditätsvergleich



**Soweit das liquide Ergebnis nach Steuern negativ ist, muss auf zwei Aspekte geachtet werden:**

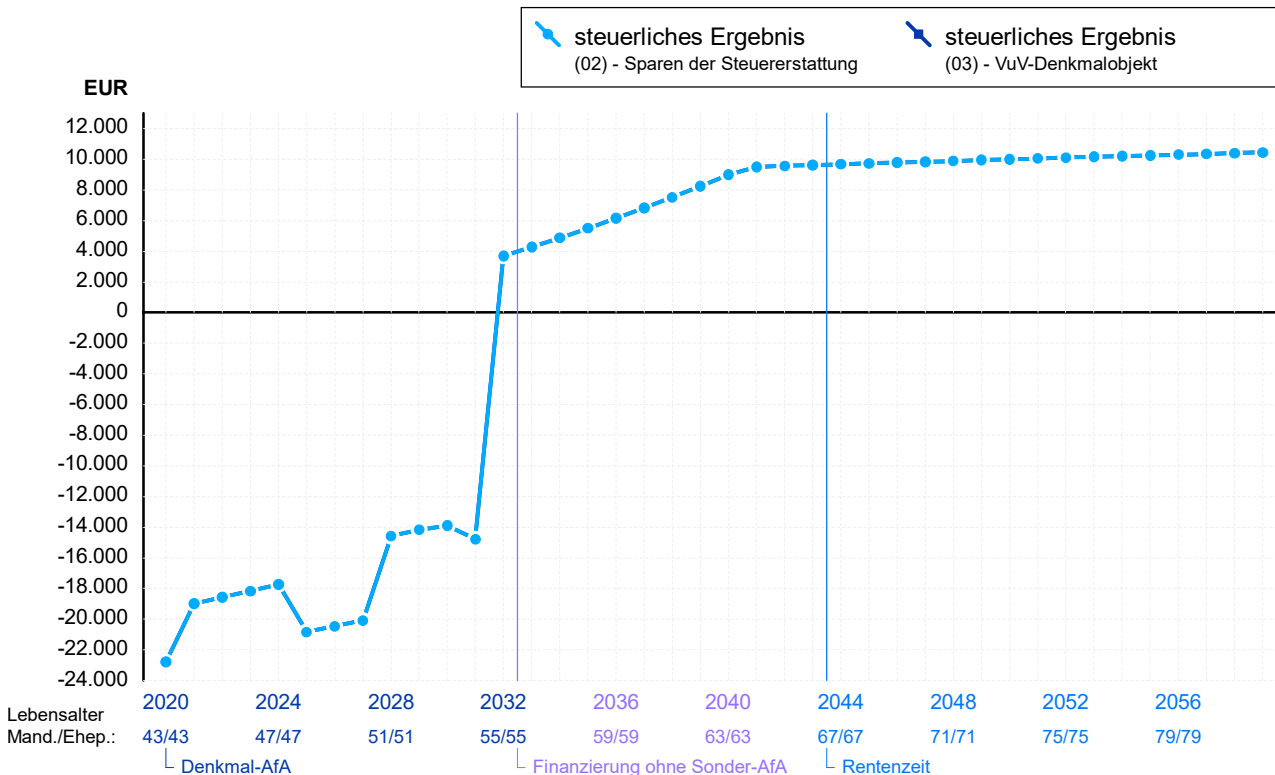
- Kann die benötigte Liquidität aus anderen Einkunftsquellen gedeckt werden?
- Mit Eintritt in die Rente sollte das liquide Ergebnis auf jeden Fall positiv sein.

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.

### 5.3. steuerlicher Vergleich

steuerliches Ergebnis	2021	2026	2032	2043	2059
Sparen der Steuererstattung	-18.969	-20.457	3.683	9.618	10.445
VuV-Denkmalobjekt	-18.969	-20.457	3.683	9.618	10.445
<b>Differenz in Euro</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Vergleich steuerliches Ergebnis



#### 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.

## 5.4. Rentabilitätsvergleich

Neben Vermögen, Liquidität und Steuern sollte auch die Rentabilität von Immobilien 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 der Immobilien.

### Renditen inkl. Finanzierung

	2021	2026	2032	2043	2059
<b>Objekttrendite inkl. Finanzierung nach Steuern</b>					
VuV-Denkmalobjekt	4,72 %	4,24 %	1,91 %	2,70 %	2,78 %
Sparen der Steuererstattung	4,83 %	4,72 %	2,68 %	2,71 %	2,79 %
<b>Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung nach Steuern</b>					
VuV-Denkmalobjekt	22,47 %	10,85 %	3,10 %	2,70 %	2,78 %
Sparen der Steuererstattung	20,71 %	8,89 %	2,99 %	2,70 %	2,79 %

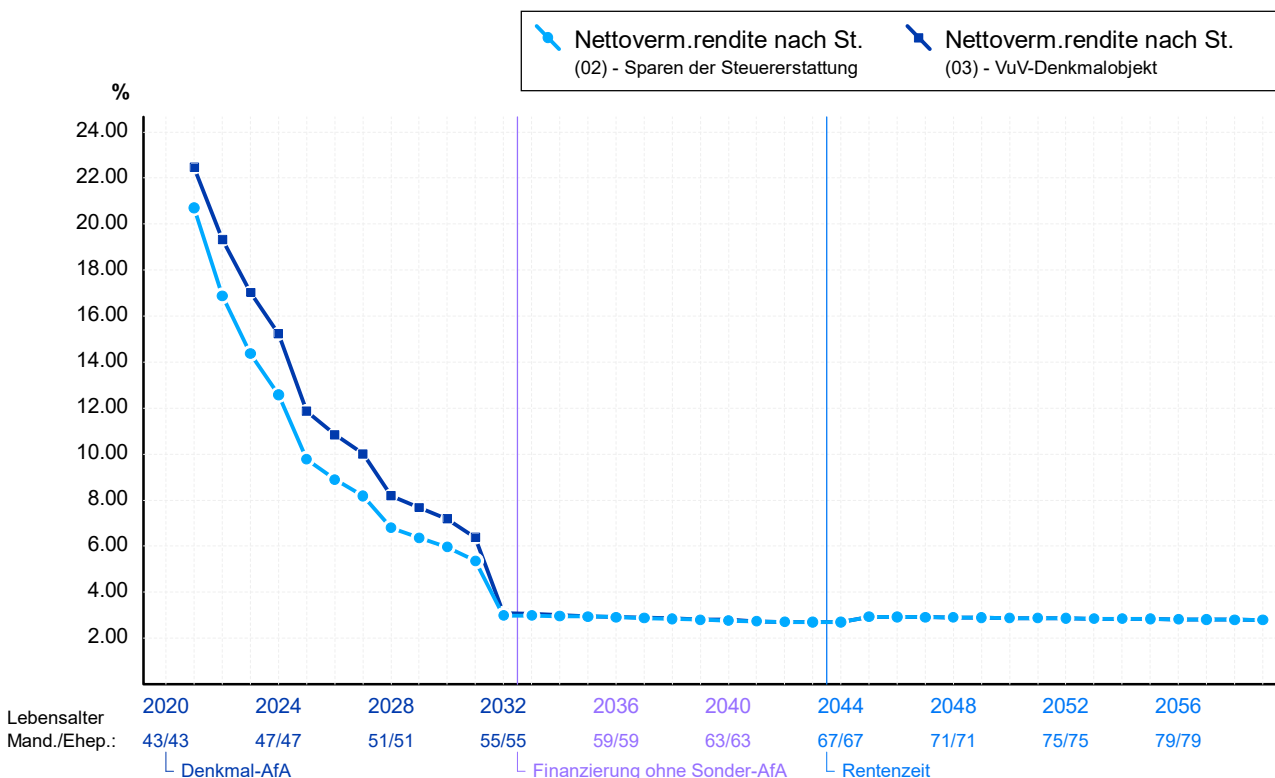
### Objekttrendite inkl. Finanzierung

jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilien

### Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

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

### Vergleich Nettovermögensrendite



## Rendite ohne Finanzierung

	2021	2026	2032	2043	2059
--	------	------	------	------	------

### Objektrendite ohne Finanzierung nach Steuern

VuV-Denkmalobjekt	6,17 %	5,35 %	2,82 %	2,70 %	2,78 %
Sparen der Steuererstattung	6,17 %	5,35 %	2,82 %	2,70 %	2,78 %

### Fremdkapitalzins (Durchschnitt) nach Steuern

VuV-Denkmalobjekt	1,96 %	1,97 %	2,43 %	0,00 %	0,00 %
Sparen der Steuererstattung	1,96 %	1,97 %	2,43 %	0,00 %	0,00 %

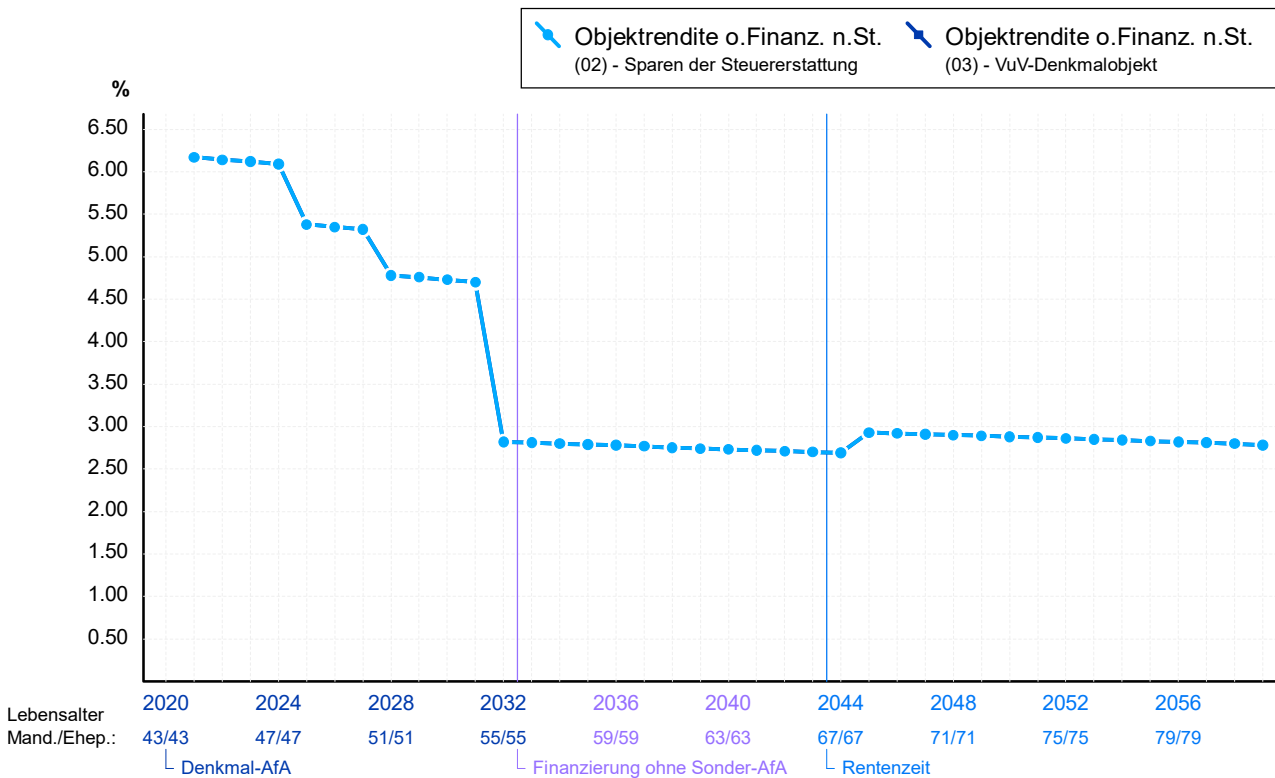
### Objektrendite ohne Finanzierung

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

### Fremdkapitalzins (Durchschnitt)

Der durchschnittliche Fremdkapitalzins zeigt Ihnen, welche prozentualen Finanzierungskosten die Immobilien verursachen.

## Vergleich Objektrendite ohne Finanzierung



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.

## 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 04.07.2022

---

StB Mustermann

# Anlagen

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

**Aufstellung der Darlehen**

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger  
Alle Werte in EUR per 31.12.2020

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 %	01.12.2020 30.11.2030	256.000 255.253 (mtl.) 116	3,50 % 3,00 % 30.11.2030

Summen aufgeführter Darlehen	Nominalbetrag bzw. Kreditrahmen	Valuta am 31.12.2020	liquides Ergebnis 2020	Zinsen + Gebühren 2020	Tilgung / Auszahlung 2020	Tilgung über LV Beiträge 2020
Mandant	128.000	127.626	127.306	-320	127.626	0
Ehepartner	128.000	127.626	127.307	-320	127.627	0
<b>Gesamt</b>	<b>256.000</b>	<b>255.252</b>	<b>254.613</b>	<b>-640</b>	<b>255.253</b>	<b>0</b>
Dritter	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>256.000</b>	<b>255.252</b>	<b>254.613</b>	<b>-640</b>	<b>255.253</b>	<b>0</b>

Summen Haftung im Außenverhältnis	Nominalbetrag bzw. Kreditrahmen	Valuta am 31.12.2020	liquides Ergebnis 2020
Mandant	256.000	255.253	254.613
Ehepartner	256.000	255.253	254.613

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.