

**Immobilienanalyse**  
**für**  
**Max Mustermann**  
**und**  
**Martina Mustermann**

erstellt durch

TaxEagle Hansen & Görlitz  
Steuerberater Partnerschaft mbB  
Hermann-Clausen-Straße  
Schleswig

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

[info@taxeagle.de](mailto:info@taxeagle.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>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
4.5	Inflationsschutz .....	13
<b>5</b>	<b>Bescheinigung</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>15</b>

MUSTER

## 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	01.01.2014
Planungshorizont in Jahren	30
Inflationsrate	2,00 %
Höhe des Grundeinkommens (ohne die Immobilie)	
Aktuell	50.000
im Rentenalter	50.000

### Max Mustermann

Geburtsdatum	01.01.1970
geplanter Renteneintritt	01.01.2037
Kirchensteuerpflicht	Ja

### Martina Mustermann

Geburtsdatum	01.05.1970
geplanter Renteneintritt	01.05.2037
Kirchensteuerpflicht	Ja

### Prämissen zur Immobilie

#### Eckdaten

Kaufpreis in Euro	<b>250.000</b>
Nebenkosten des Erwerbs in Euro	<b>23.750</b>
Eigenkapital in Euro	<b>50.000</b>
Fremdkapital in Euro	<b>223.750</b>
Zinskondition in %	<b>3,00 %</b>
Zinsfestschreibung über __ Jahre	<b>15</b>
vermietbare Fläche in qm	<b>180</b>
Kaltmiete pro qm in Euro	<b>6</b>

#### Prämissen für die Hochrechnung

Entwicklung des Verkehrswertes p.a.	<b>1,00 %</b>
Entwicklung der Mieteinnahmen p.a.	<b>0,00 %</b>
Instandhaltungskostenpauschale p.a. in Euro/qm	<b>2.500</b>
Anschlusszinssatz der Finanzierung (en)	<b>4 %</b>
Zinssatz für das (fiktive) Immobilienkonto (Haben)	<b>0,00 %</b>
Zinssatz für das (fiktive) Immobilienkonto (Soll)	<b>0,00 %</b>

### Begriffserläuterungen zu den Prämissen

#### Planungshorizont

Zeitraum, über den alle Werte hochgerechnet wurden.

## 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.

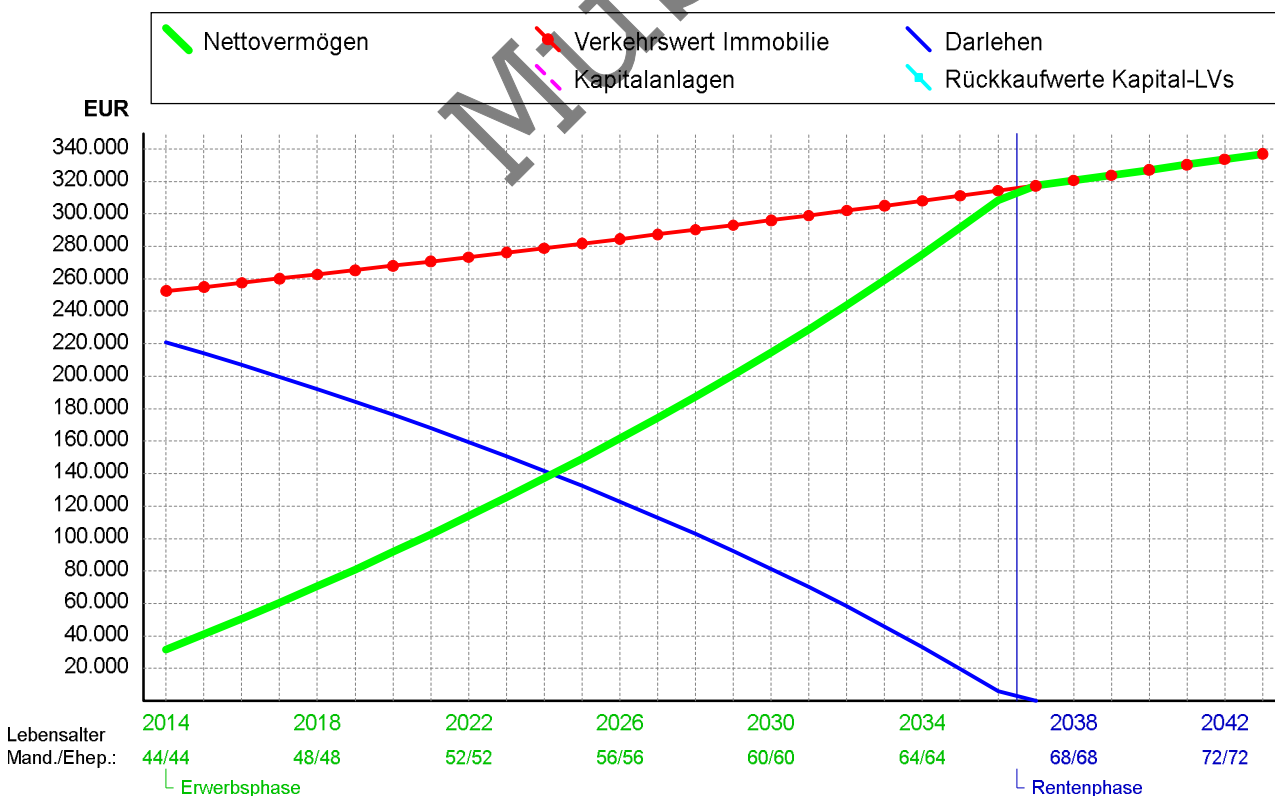
### 4.1. Vermögensentwicklung

Vermögen und Schulden	2015	2019	2024	2034	2043
<b>Verkehrswert der Immobilie</b>	<b>255.025</b>	<b>265.381</b>	<b>278.918</b>	<b>308.097</b>	<b>336.961</b>
Darlehensvaluten	-214.044	-184.305	-141.752	-33.183	0
Kapital-LV (Tilgungsträger)	0	0	0	0	0
Kapitalanlagen (Tilgungsträger bzw. Instandhaltungsrücklage)	0	0	0	0	0
<b>Restschuld Finanzierungen</b>	<b>-214.044</b>	<b>-184.305</b>	<b>-141.752</b>	<b>-33.183</b>	<b>0</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>40.981</b>	<b>81.076</b>	<b>137.166</b>	<b>274.914</b>	<b>336.961</b>
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>16,07</b>	<b>30,55</b>	<b>49,18</b>	<b>89,23</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.

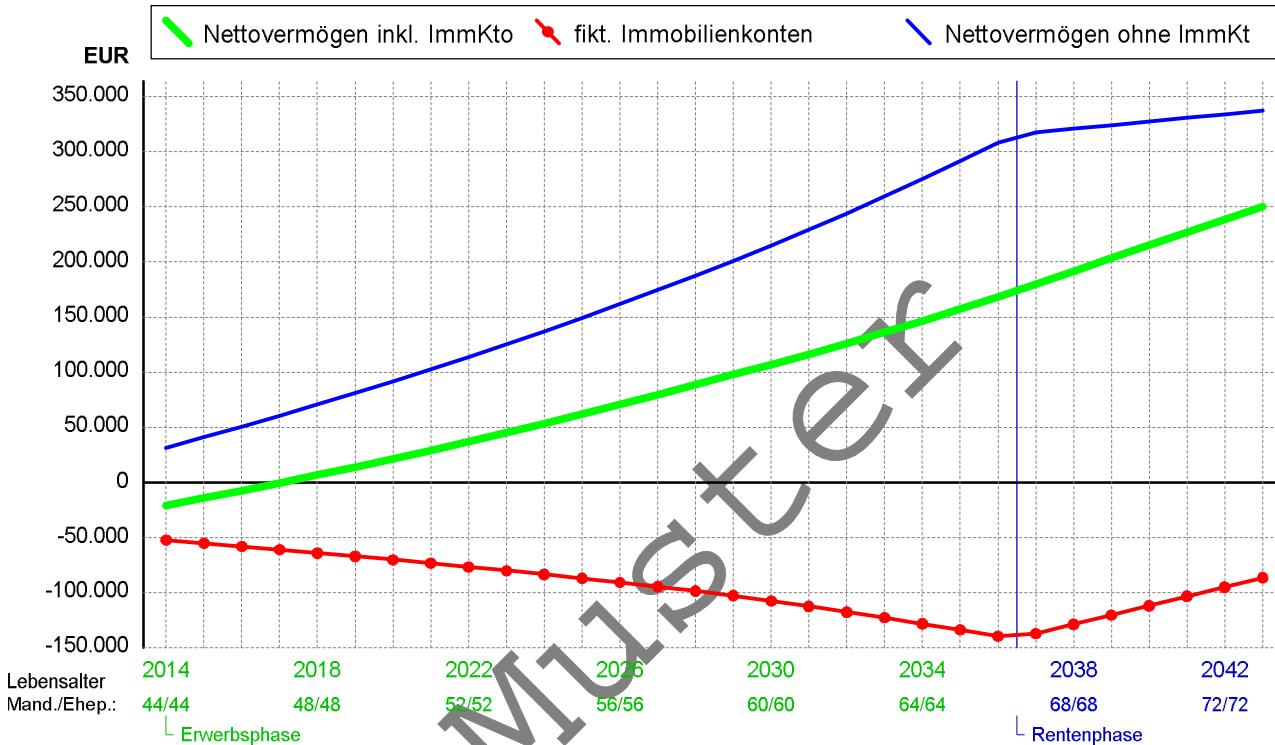


## Die Gesamtsicht:

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





### Das fiktive Immobilienkonto:

Um die langfristige Auswirkung der Immobilie auf Ihre liquide Situation sichtbar zu machen, haben wir alle Zahlungsströme, die durch die Immobilie verursacht werden, auf einem sog. fiktiven Immobilienkonto fortgeschrieben.

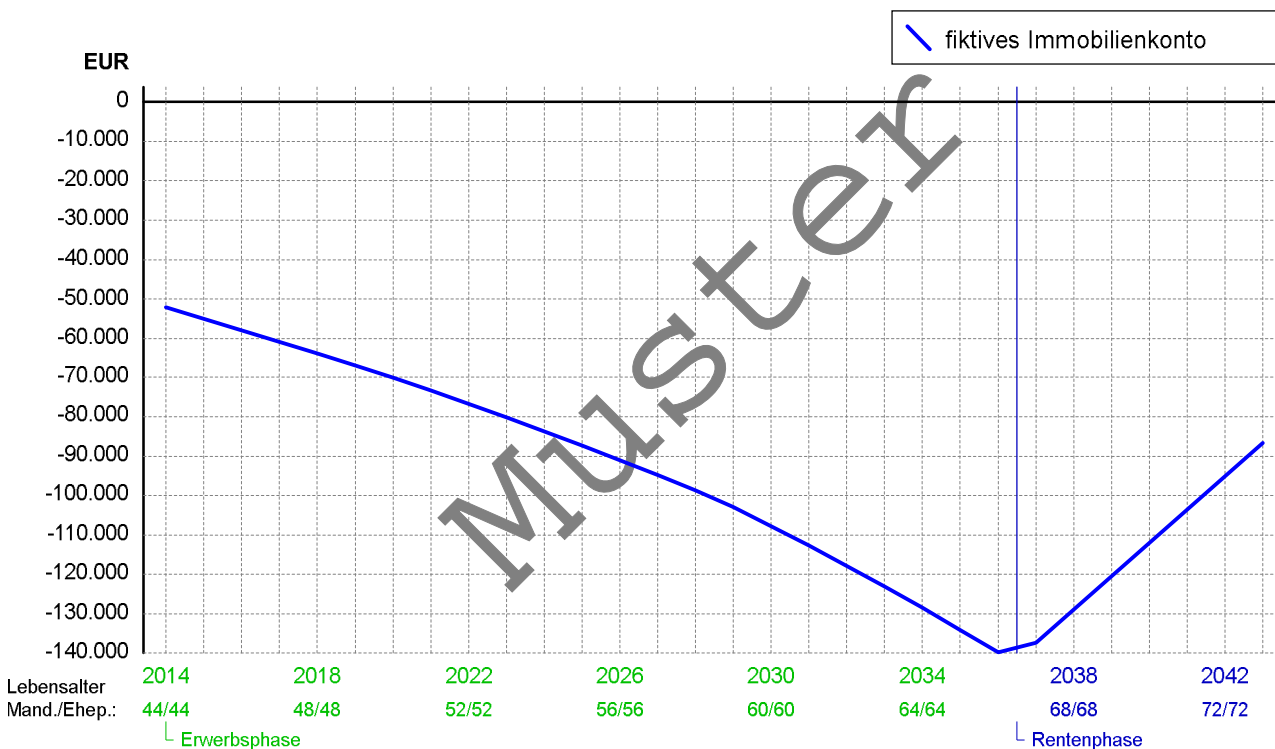
Damit lassen sich zwei Fragen gut beantworten:

- Müssen Sie zur Realisierung des Nettovermögenszuwachses Ihrer Immobilie regelmäßig Liquidität investieren?
- Oder erwirtschaftet die Immobilie für Sie sogar ein Zusatzeinkommen?

Die Berechnung beinhaltet auch die Steuergutschrift/Steuerzahlung, die anteilig im Verhältnis zu Ihrem übrigen Einkommen auf die Einkünfte aus der Immobilie entfällt.

Eine typische Entwicklung ist der Aufbau eines negativen Saldos während der Finanzierungsphase. Der tiefste Punkt des Kontos zeigt Ihnen, welchen Betrag Sie im Laufe dieser Zeit zusätzlich zum derzeit gebundenen Eigenkapital in die Immobilie investieren müssten, um diese zu bewirtschaften.

Nach Ende der Finanzierung sollte sich das Konto wieder positiv entwickeln.

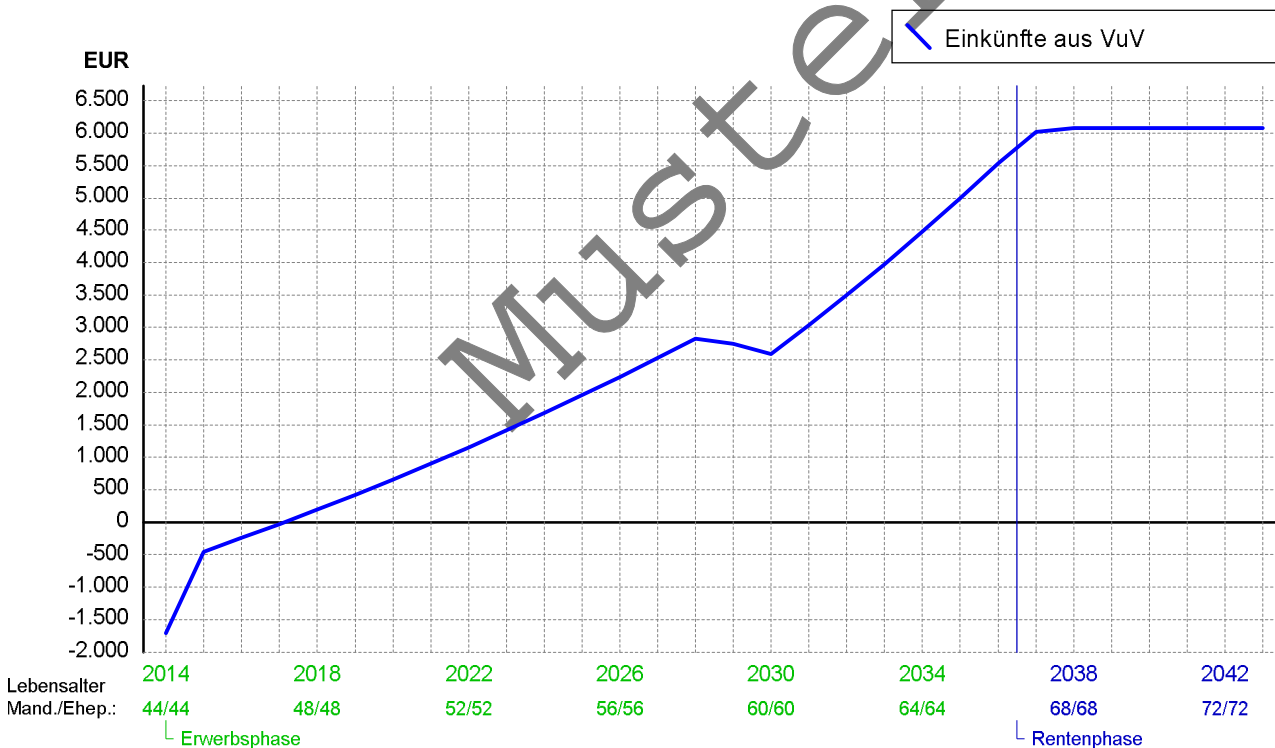


### 4.3. Entwicklung steuerl. Ergebnis

steuerliches Ergebnis	2015	2019	2024	2034	2043
Mieteinnahmen	12.960	12.960	12.960	12.960	12.960
Darlehenszinsen	-6.534	-5.656	-4.400	-1.606	0
Abschreibungen	-4.380	-4.380	-4.380	-4.380	-4.380
Instandhaltungen	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
sonstige nicht umlegbare Kosten (stl.)	0	0	0	0	0
<b>steuerliches Ergebnis (VuV)</b>	<b>-454</b>	<b>424</b>	<b>1.680</b>	<b>4.474</b>	<b>6.080</b>
<b>Grenzsteuersatz in %</b>	<b>29,00</b>	<b>29,40</b>	<b>29,60</b>	<b>30,20</b>	<b>30,60</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.





## 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

	2015	2019	2024	2034	2043
<b>Objekttrendite inkl. Finanzierung</b>					
vor Steuern	2,55 %	2,83 %	3,19 %	3,90 %	4,14 %
nach Steuern	2,61 %	2,78 %	3,00 %	3,42 %	3,53 %
<b>Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung</b>					
vor Steuern	20,44 %	10,52 %	7,04 %	4,59 %	4,14 %
nach Steuern	20,90 %	10,32 %	6,60 %	4,02 %	3,53 %

### Objekttrendite inkl. Finanzierung

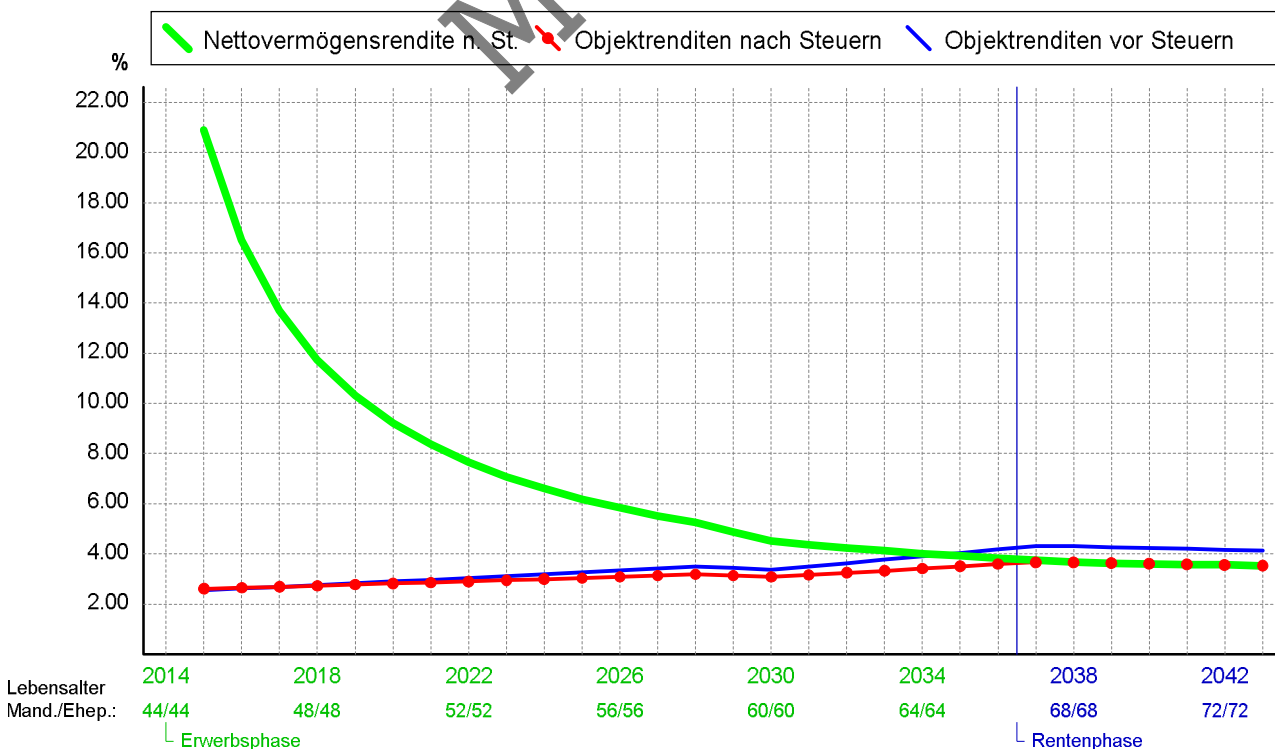
Jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilie.

### Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

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

### Objekttrenditen inkl. Finanzierung

(00) -



(99999) Max und Martina Mustermann - (Szenario 0)

**Aufstellung der Darlehen**

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger  
Alle Werte in EUR per 31.12.2014

Gläubiger Kontonummer Darlehensart	Zuordnung Besicherung	Tilgung über Kapital-LV Ablaufleistung	Schuldner Mandant/Ehepartner	Auszahlung Fälligkeit Zinsfestschr.	Nominalbetrag Valuta Ifd. Annuität	Tilgung nom. Zinssatz Zins gültig bis
Musterbank 123456789 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: Musterhaus Nein		Mandant: 100,00 % Ehepartner: 0,00 %	01.08.2014 31.07.2029	223.750 220.938 (mtl.) 466	3,00 % 3,00 % 31.07.2029

Summen aufgeführter Darlehen	Nominalbetrag	Valuta am 31.12.2014	liquides Ergebnis 2014	Zinsen + Gebühren 2014	Tilgung / Auszahlung 2014	Tilgung über LV Beiträge 2014
Mandant	223.750	220.938	218.155	-2.783	220.938	0
Ehepartner	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>223.750</b>	<b>220.938</b>	<b>218.155</b>	<b>-2.783</b>	<b>220.938</b>	<b>0</b>
Dritter	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>223.750</b>	<b>220.938</b>	<b>218.155</b>	<b>-2.783</b>	<b>220.938</b>	<b>0</b>

Summen Haftung im Außenverhältnis	Nominalbetrag	Valuta am 31.12.2014	liquides Ergebnis 2014
Mandant	223.750	220.938	218.155
Ehepartner	0	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. 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.

(99999) Max und Martina Mustermann - (Szenario 0)

**Darlehenspiegel**

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger  
Alle Werte in EUR

Gläubiger Kontonummer Zuordnung	Fälligkeit Zinsfestschr. Schuldner Mand. / Ehep.	2014	2015	2016	2017	2018	2023	2028	2033	2043
		Valuta 31.12. liq. Ergebnis Zins+Gebühr Nominalzins	Valuta 31.12. liq. Ergebnis Zins+Gebühr Nominalzins	Valuta 31.12. liq. Ergebnis Zins+Gebühr Nominalzins	Valuta 31.12. liq. Ergebnis Zins+Gebühr Nominalzins	Valuta 31.12. liq. Ergebnis Zins+Gebühr Nominalzins	Valuta 31.12. liq. Ergebnis Zins+Gebühr Nominalzins	Valuta 31.12. liq. Ergebnis Zins+Gebühr Nominalzins	Valuta 31.12. liq. Ergebnis Zins+Gebühr Nominalzins	Valuta 31.12. liq. Ergebnis Zins+Gebühr Nominalzins
Musterbank	unbekannt	220.938	214.044	206.940	199.620	192.077	150.780	102.808	45.972	0
123456789	31.07.2029	218.155	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-14.395	0
Finanzierung VuV	Mand: 100,00 %	-2.783	-6.534	-6.324	-6.108	-5.885	-4.666	-3.250	-2.107	0
Musterhaus	Ehep: 0,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	4,00 %	0,00 %