

Immobilienanalyse
für
Max Mustermann
und
Martina Mustermann

erstellt durch

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

www.taxeagle.de

info@taxeagle.de



Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag	2
2	Prämissen	3
3	Status quo der Immobilie	5
4	Immobilienentwicklung	6
4.1	Vermögensentwicklung	6
4.2	Liquiditätsentwicklung	8
4.3	Entwicklung steuerl. Ergebnis	10
4.4	Rentabilität	11
4.5	Inflationsschutz	13
5	Bescheinigung	14
6	Anlagen	15

1. Auftrag

Sehr geehrte Frau Martina Mustermann,
Sehr geehrter Herr Max Mustermann,

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 30 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	01.01.2014
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	250.000
Nebenkosten des Erwerbs in Euro	23.750
Eigenkapital in Euro	50.000
Fremdkapital in Euro	223.750
Zinskondition in %	3,00 %
Zinsfestschreibung über __ Jahre	15
vermietbare Fläche in qm	180
Kaltmiete pro qm in Euro	6

Prämissen für die Hochrechnung

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

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 (in der Regel 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 30 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 30 Jahren

Entwicklung der Mieteinnahmen

Dieser Prozentsatz gibt an, welche Entwicklung der Mieteinnahmen aus der Immobilie Sie über den Zeitraum von 30 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 30 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 31.12.2015 bzw. sind Werte für das Jahr 2015.

Vermögen und Schulden	31.12.2015
Verkehrswert der Immobilie	255.025
Darlehensvaluten	-214.044
Tilgungsträger (Kapital-LV, Kapitalvermögen)	0
Restschuld Finanzierungen	-214.044
Nettovermögen	40.981

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 31.12.2015
Mieteinnahmen	12.960
Ausgaben für:	
Instandhaltungskostenpauschale	-2.500
sonstige nicht umlegbare Kosten	0
Finanzierungskosten	-13.428
Liquidität (laufend)	-2.968
Sondereinflüsse	
Anschaffungskosten	0
Darlehensauszahlungen	0
Sondereinflüsse	0
Liquidität vor Steuern	-2.968
Steuerersparnis/-belastung	146
Liquidität nach Steuern	-2.822

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	2015
Mieteinnahmen	12.960
Werbungskosten:	
Finanzierungszinsen	-6.534
Abschreibungen	-4.380
Instandhaltung	-2.500
sonstige nicht umlegbare Kosten (steuerlich)	0
Summe Werbungskosten	-13.414
steuerliches Ergebnis	-454

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

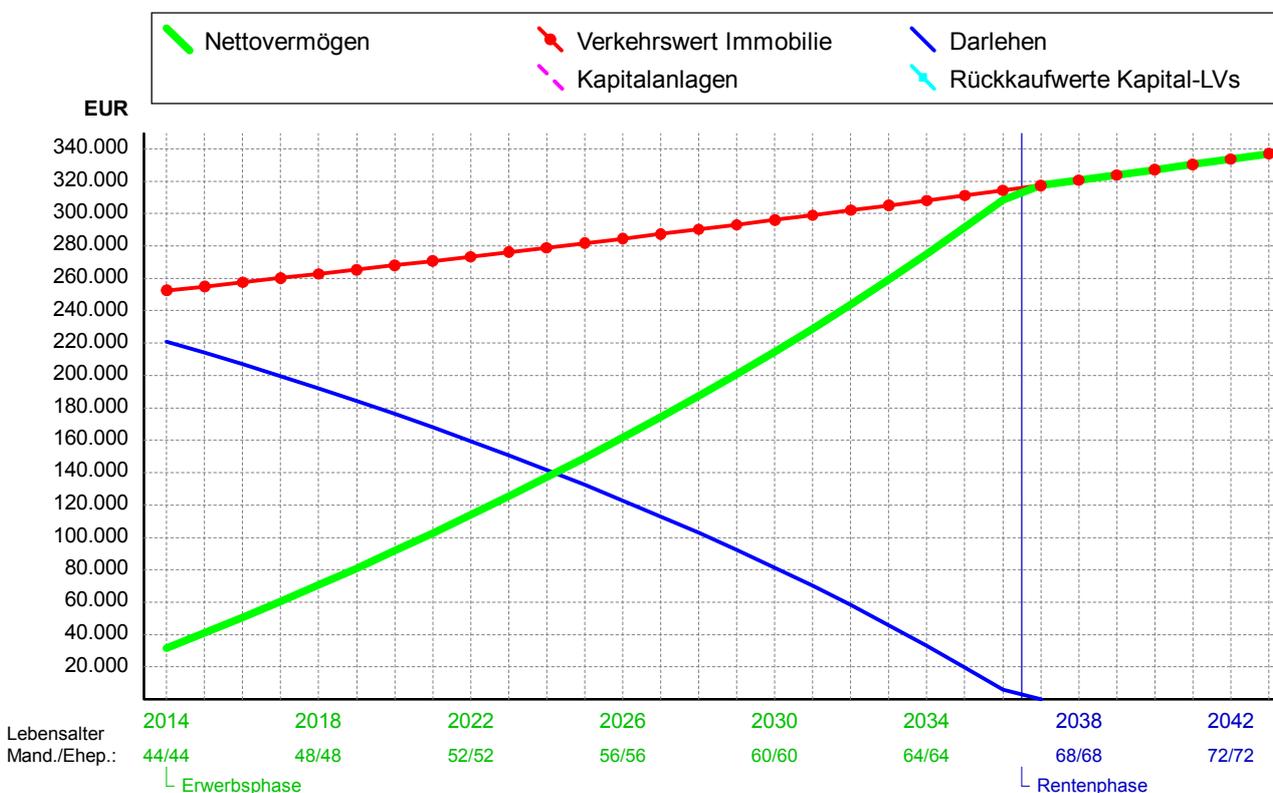
Vermögen und Schulden	2015	2019	2024	2034	2043
Verkehrswert der Immobilie	255.025	265.381	278.918	308.097	336.961
Darlehensvaluten	-214.044	-184.305	-141.752	-33.183	0
Kapital-LV (Tilgungsträger)	0	0	0	0	0
Kapitalanlagen (Tilgungsträger bzw. Instandhaltungsrücklage)	0	0	0	0	0
Restschuld Finanzierungen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

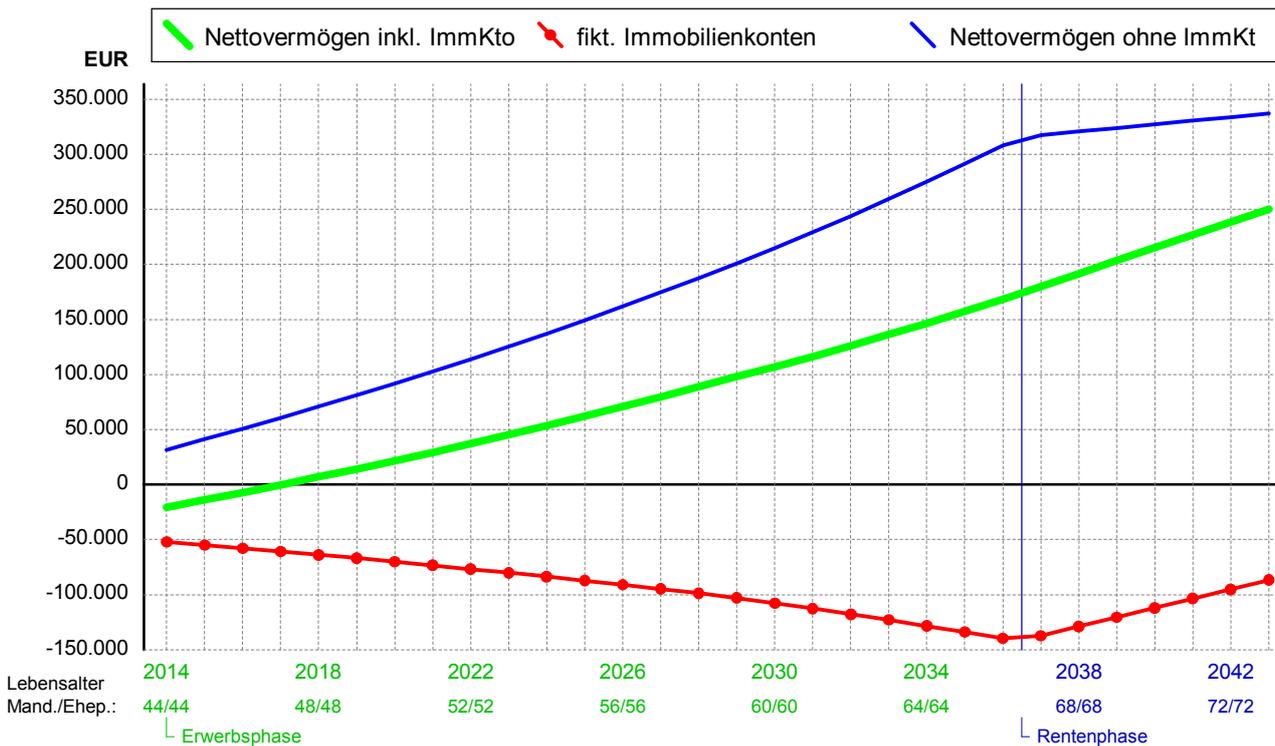


Die Gesamtsicht:

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.

Vermögensentwicklung mit Immobilienkonto



4.2. Liquiditätsentwicklung

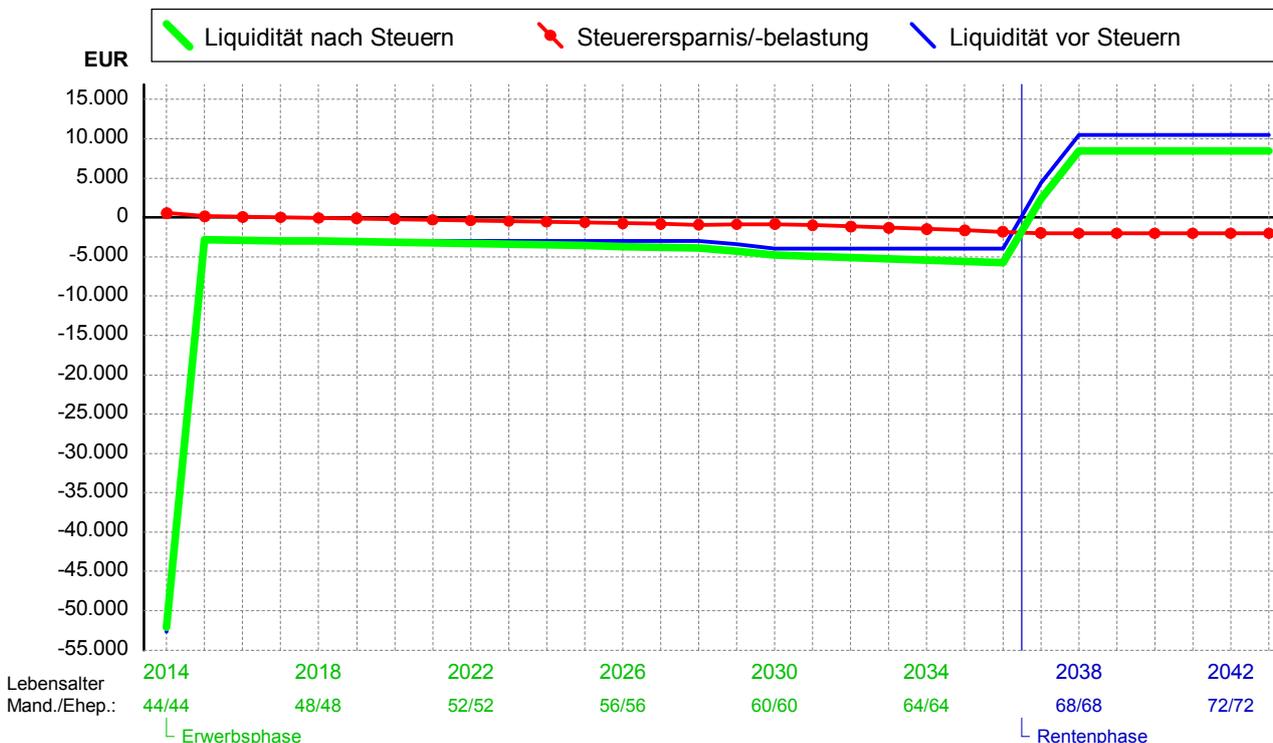
Liquiditätsentwicklung	2015	2019	2024	2034	2043
Mieteinnahmen	12.960	12.960	12.960	12.960	12.960
Veräußerungserlös der Immobilie	0	0	0	0	0
Summe Einnahmen	12.960	12.960	12.960	12.960	12.960
Instandhaltung	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
sonstige nicht umlegbare Kosten	0	0	0	0	0
Anschaffungskosten	0	0	0	0	0
Summe Ausgaben	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
Ergebnis Immobilie	10.460	10.460	10.460	10.460	10.460
Darlehenszinsen	-6.534	-5.656	-4.400	-1.606	0
Darlehensstilgungen	-6.894	-7.772	-9.028	-12.789	0
Darlehensauszahlungen	0	0	0	0	0
Liquidität Tilgungsträger (KLV, Kapitalanlagen)	0	0	0	0	0
Ergebnis Finanzierungen	-13.428	-13.428	-13.428	-14.395	0
Liquidität vor Steuern	-2.968	-2.968	-2.968	-3.935	10.460
Steuerersparnis/-belastung	146	-137	-550	-1.477	-2.013
Liquidität nach Steuern	-2.822	-3.105	-3.518	-5.412	8.447

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 sog. fiktiven Immobilienkonto fortgeschrieben.

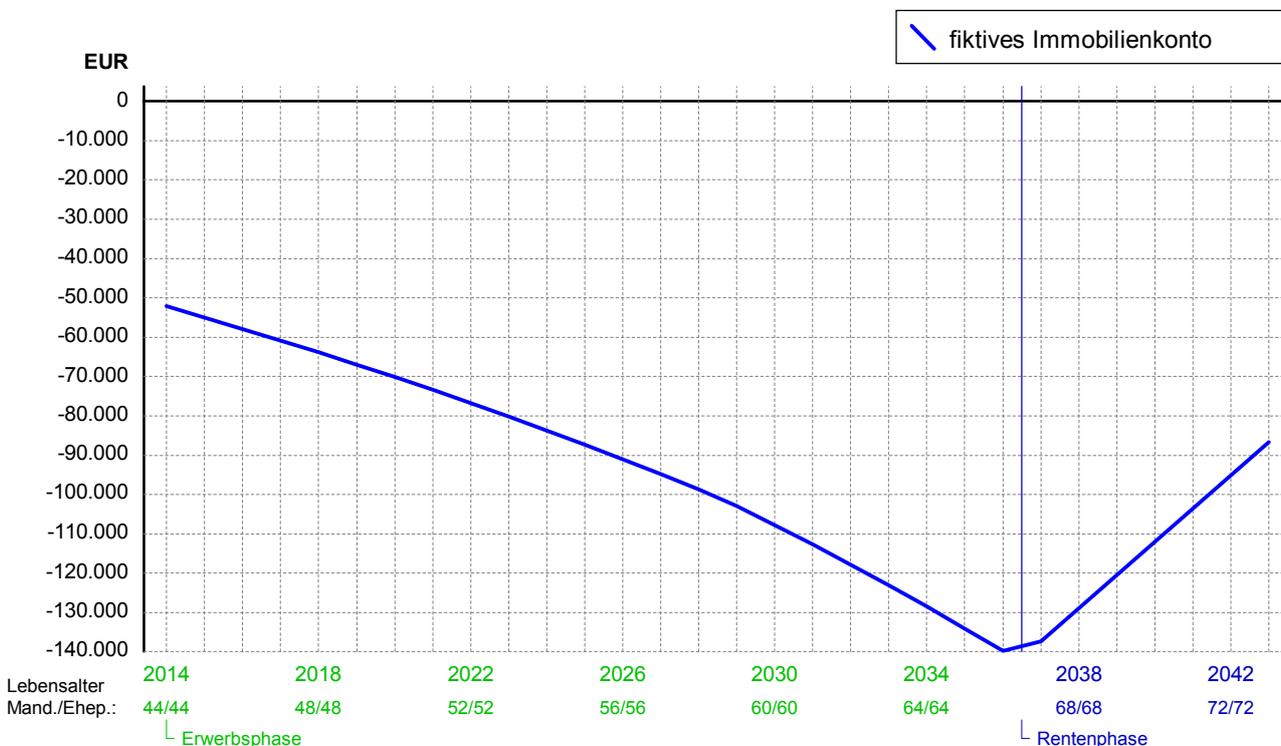
Damit lassen sich zwei Fragen gut beantworten:

- 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.

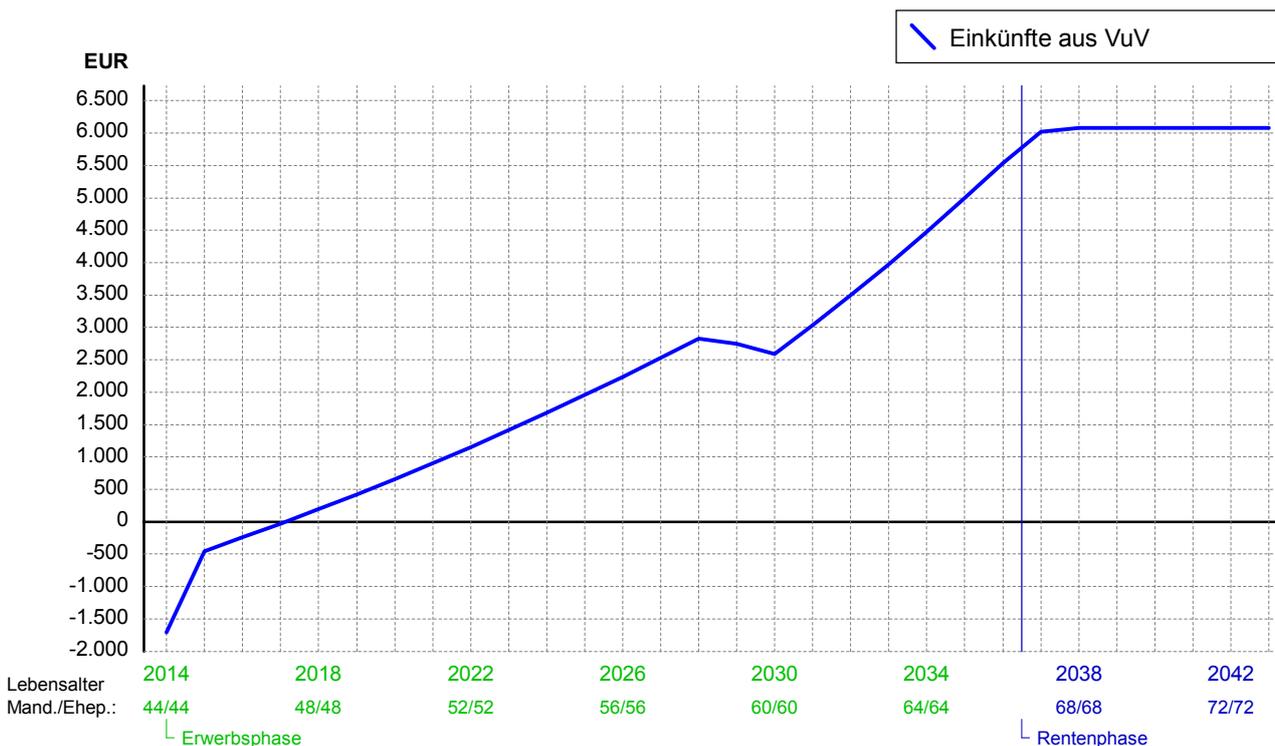


4.3. Entwicklung steuerl. Ergebnis

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
steuerliches Ergebnis (VuV)	-454	424	1.680	4.474	6.080
Grenzsteuersatz in %	29,00	29,40	29,60	30,20	30,60
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.



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
Objekttrendite inkl. Finanzierung					
vor Steuern	2,55 %	2,83 %	3,19 %	3,90 %	4,14 %
nach Steuern	2,61 %	2,78 %	3,00 %	3,42 %	3,53 %
Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung					
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

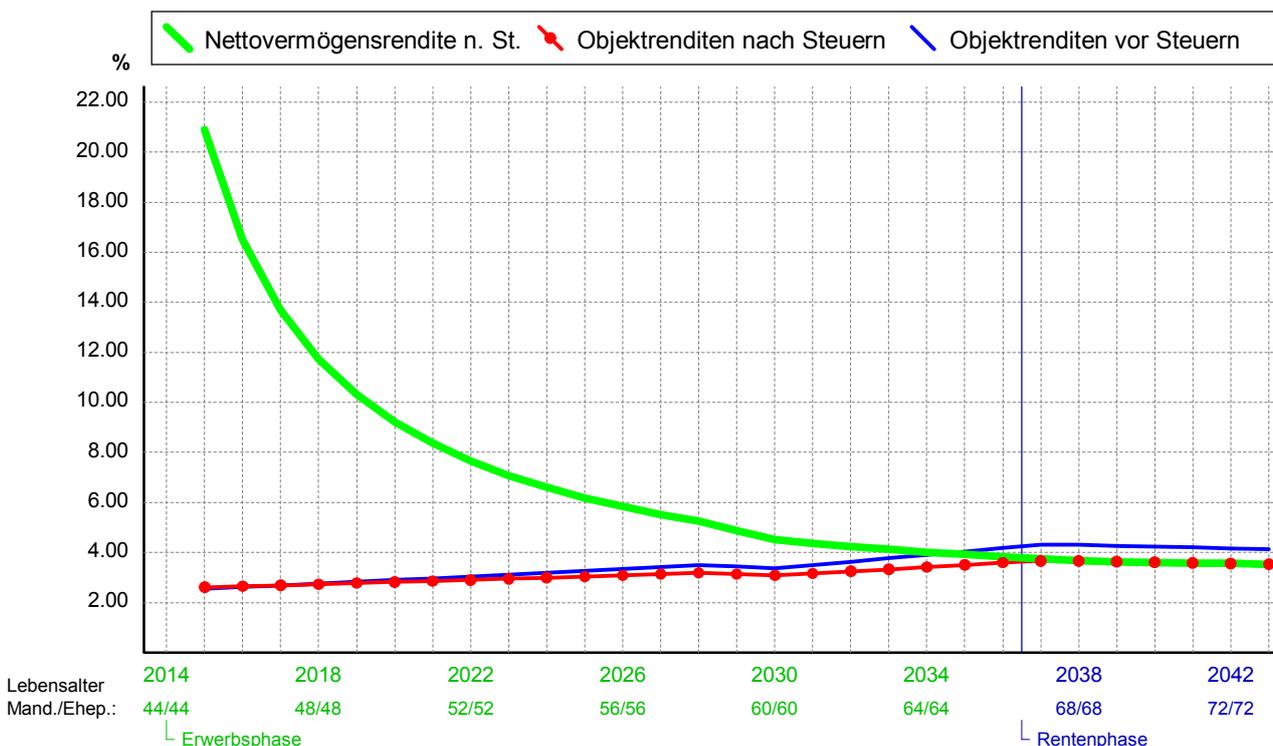
Jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilie.

Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

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

Objekttrenditen inkl. Finanzierung

(00) -



Rendite ohne Finanzierung

	2015	2019	2024	2034	2043
Objektrendite ohne Finanzierung					
vor Steuern	5,14 %	4,98 %	4,79 %	4,43 %	4,14 %
nach Steuern	4,38 %	4,25 %	4,08 %	3,78 %	3,53 %
Fremdkapitalzins (Durchschnitt)					
vor Steuern	3,00 %	3,00 %	3,00 %	4,00 %	0,00 %
nach Steuern	2,13 %	2,12 %	2,11 %	2,79 %	0,00 %

Objektrendite ohne Finanzierung

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

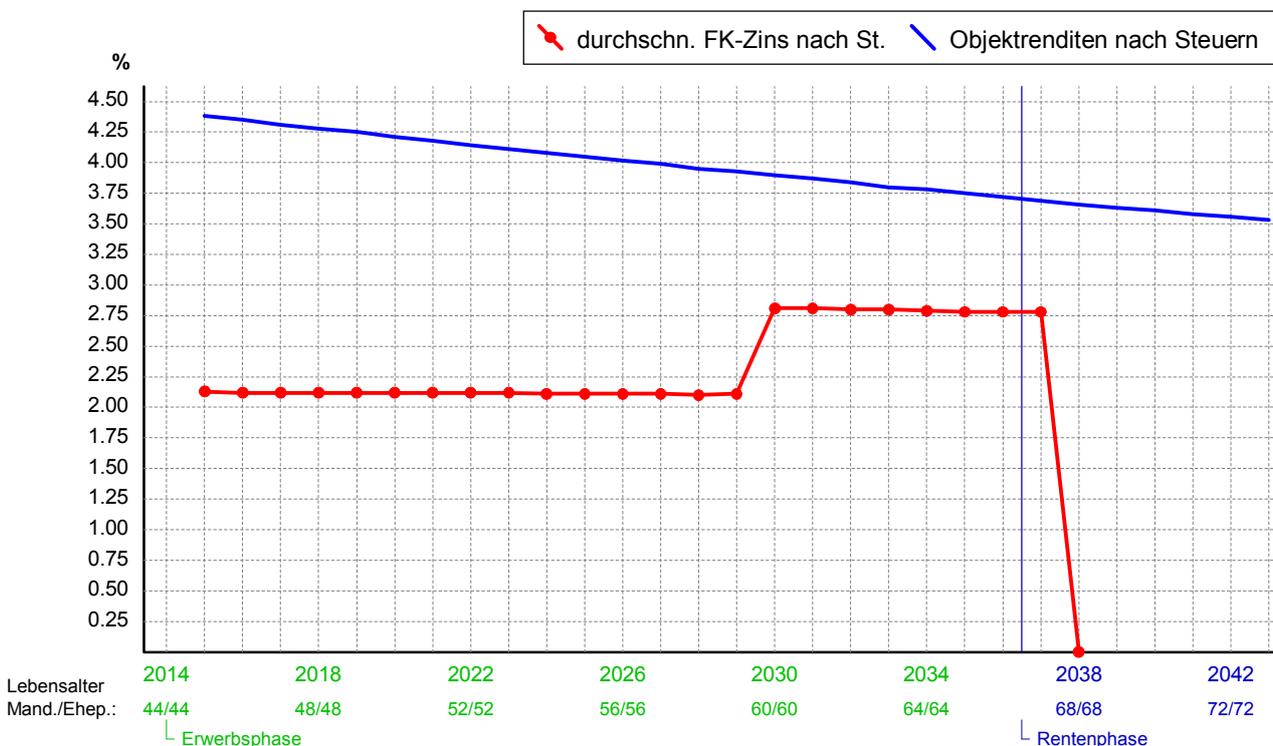
Fremdkapitalzins (Durchschnitt)

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

(00) -



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

	2015	2019	2024	2034	2043
angenommene Inflationsrate	2,00 %				
Verkehrswert nominal	255.025	265.381	278.918	308.097	336.961
davon Inflationsanteil in %	3,88 %	11,20 %	19,57 %	34,02 %	44,79 %
davon Kaufkraftanteil in %	96,12 %	88,80 %	80,43 %	65,98 %	55,21 %
Verkehrswert real (Kaufkraft)	245.122	235.651	224.323	203.275	186.026

Nominalwert

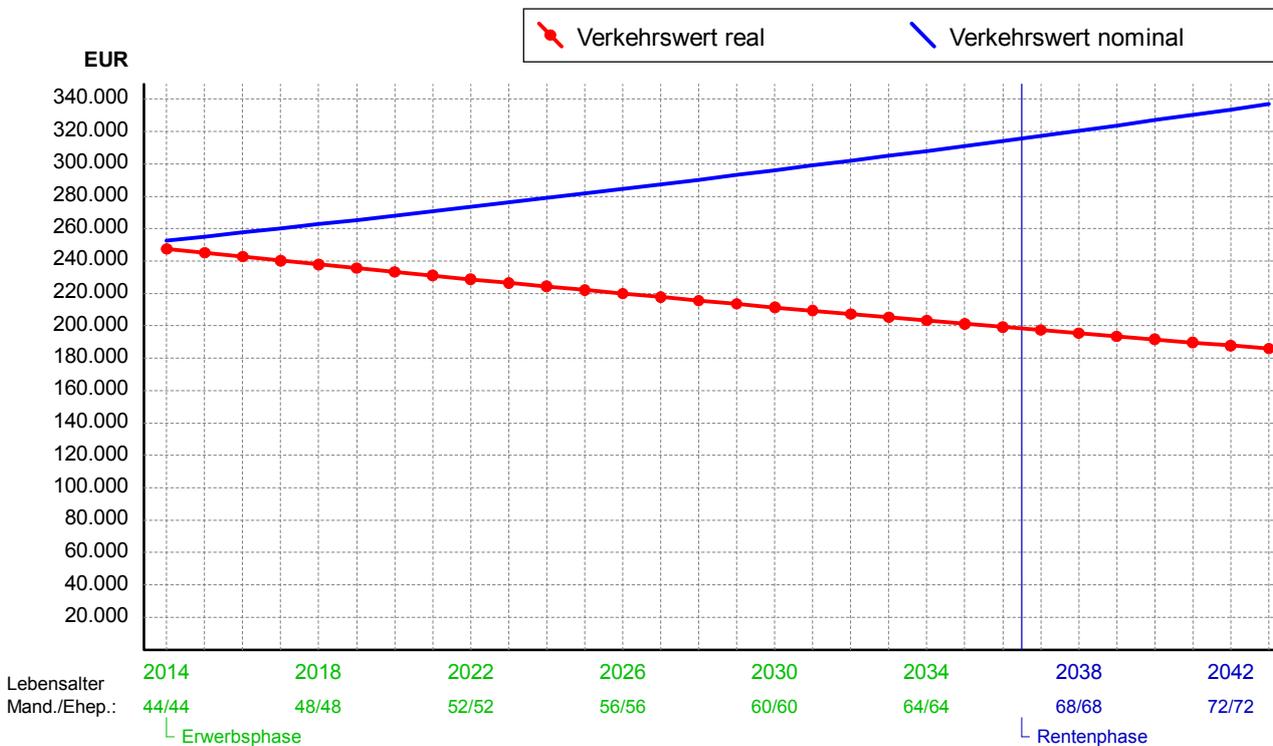
Der Nominalwert ist der Wert, zu dem man die Immobilie in einem bestimmten Jahr in Geld verkaufen könnte. Der Nominalwert steigt durch Inflation Jahr für Jahr.

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

(00) -



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.

Schleswig, den 29.07.2014

Carsten Görlitz

Anlagen

(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 lfd. 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
Gesamt	223.750	220.938	218.155	-2.783	220.938	0
Dritter	0	0	0	0	0	0
Summe	223.750	220.938	218.155	-2.783	220.938	0

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								
Musterbank 123456789	unbekannt 31.07.2029	220.938 218.155	214.044 -13.428	206.940 -13.428	199.620 -13.428	192.077 -13.428	150.780 -13.428	102.808 -13.428	45.972 -14.395	0 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 %

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

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Summen Valuta	Valuta am 01.01.2014	Valuta am 31.12.2014	Valuta am 31.12.2015	Valuta am 31.12.2016	Valuta am 31.12.2017	Valuta am 31.12.2018	Valuta am 31.12.2023	Valuta am 31.12.2028	Valuta am 31.12.2033	Valuta am 31.12.2043
Mandant	0	220.938	214.044	206.940	199.620	192.077	150.780	102.808	45.972	0
Ehepartner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	0	220.938	214.044	206.940	199.620	192.077	150.780	102.808	45.972	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	220.938	214.044	206.940	199.620	192.077	150.780	102.808	45.972	0

Summen liquides Ergebnis	liq. Ergebnis 2014	liq. Ergebnis 2015	liq. Ergebnis 2016	liq. Ergebnis 2017	liq. Ergebnis 2018	liq. Ergebnis 2023	liq. Ergebnis 2028	liq. Ergebnis 2033	liq. Ergebnis 2043
Mandant	218.155	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-14.395	0
Ehepartner	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	218.155	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-14.395	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	218.155	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-13.428	-14.395	0

Summen Zinsen + Gebühren	Zins+Gebühr 2014	Zins+Gebühr 2015	Zins+Gebühr 2016	Zins+Gebühr 2017	Zins+Gebühr 2018	Zins+Gebühr 2023	Zins+Gebühr 2028	Zins+Gebühr 2033	Zins+Gebühr 2043
Mandant	-2.783	-6.534	-6.324	-6.108	-5.885	-4.666	-3.250	-2.107	0
Ehepartner	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	-2.783	-6.534	-6.324	-6.108	-5.885	-4.666	-3.250	-2.107	0
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	-2.783	-6.534	-6.324	-6.108	-5.885	-4.666	-3.250	-2.107	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.

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

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

