

Immobilienanalyse
für
Dr. Albert Mustermann
und
Beate Mustermann

erstellt durch

Krumbholz König & Partner
Steuerberatung Unternehmensberatung
Tibarg 54
Hamburg

www.berater-heilberufe.de



KRUMBHOLZ KÖNIG & PARTNER
Steuer+Unternehmensberatung

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 Beate Mustermann,
Sehr geehrter Herr Dr. Albert Mustermann,

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

Zu diesem Zweck haben wir auf Basis der aktuellen Situation die Vermögens-, Liquiditäts- und Steuerentwicklung sowie die Renditeerwartung über 20 Jahre hochgerechnet.

Die Berechnungen wurden auf Basis der Daten erstellt, die Sie uns in Form von Unterlagen bzw. mündlichen Auskünften mitgeteilt haben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen haben wir auftragsgemäß nicht geprüft.

Eine langfristig ausgerichtete Zukunftsbetrachtung birgt durch die Notwendigkeit der Festlegung von Prämissen für die Entwicklung von Werten die Gefahr der Ungenauigkeit. Sie gibt aber wertvolle Hinweise, auf deren Basis Sie Entscheidungen treffen können, durch die sich der generelle Trend der Entwicklung optimieren lässt.

Ziel dieser Planungsrechnung ist deshalb nicht die Erreichung der prognostizierten Werte im Einzelnen, sondern die gedankliche Vorwegnahme und Bewertung der zukünftigen Situation als Grundlage für heute zu treffende Entscheidungen.

2. Prämissen

Die wichtigsten Eckdaten und Prämissen, die unseren Berechnungen zugrundeliegen, haben wir Ihnen hier in kurzer tabellarischer Form aufgelistet.

Wichtige Grundprämissen

Stichtag der Datenaufnahme	01. Januar 2013
Planungshorizont in Jahren	20
Inflationsrate	2,50 %
Höhe des zu versteuernden Einkommens	
Aktuell	435.905
im Rentenalter	24.135

Dr. Albert Mustermann

Geburtsdatum	01.04.1955
geplanter Renteneintritt	01.01.2021
Kirchensteuerpflicht	Ja

Beate Mustermann

Geburtsdatum	01.05.1961
geplanter Renteneintritt	01.11.2027
Kirchensteuerpflicht	Ja

Prämissen zur Immobilie

Entwicklung des Verkehrswertes p.a.	<i>manuell zu erfassen</i>
Entwicklung der Mieteinnahmen p.a.	<i>manuell zu erfassen</i>
Instandhaltungskostenpauschale p.a. in Euro/qm	<i>manuell zu erfassen</i>
Anschlusszinssatz der Finanzierung (en)	<i>manuell zu erfassen</i>
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.

zu versteuerndes Einkommen

Das zu versteuernde Einkommen 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 das zu versteuernde Einkommen 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 zu versteuernden Einkommens.

Entwicklung des Verkehrswertes

Dieser Prozentsatz gibt an, welche Wertentwicklung Sie der Immobilie über den Zeitraum von 20 Jahren pro Jahr zutrauen. Die Wertentwicklung wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst:

- Lage der Immobilie
- Art der Vermietung (gewerblich/privat)
- allgemeine Inflation
- aktueller Zustand der Immobilie
- Höhe der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen über den Zeitraum von 20 Jahren

Entwicklung der Mieteinnahmen

Dieser Prozentsatz gibt an, welche Entwicklung der Mieteinnahmen aus der Immobilie Sie über den Zeitraum von 20 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 20 Jahre werden diese Festschreibungen also auslaufen. In Absprache mit Ihnen haben wir deshalb festgelegt, mit welchem Zinssatz nach dem Ende der Zinsfestschreibung weiter gerechnet werden soll.

(fiktives) Immobilienkonto

Immobilien erwirtschaften jedes Jahr einen liquiden Überschuss oder eine liquide Unterdeckung. Mit der Fiktion, dass alle Zahlungsströme Ihrer Immobilie über ein gesondertes Konto abgewickelt werden, kann man diesen Effekt kumulieren und damit für Sie sichtbar machen.

Wir schreiben auf diesem Konto nicht nur die unmittelbaren Zahlungsströme aus der Immobilie gut, sondern berücksichtigen zusätzlich - auf Basis des Grundeinkommens - die aus dem steuerlichen Ergebnis der Immobilie resultierende Steuerersparnis/-belastung.

Zinssätze des (fiktiven) Immobilienkontos

Die hier angesetzten Zinssätze können nicht mit Girokontozinssätzen verglichen werden, sondern folgen dem sog. Opportunitätskostenprinzip.

- Auf welche Zinserträge verzichten Sie, wenn Sie Liquidität für die Immobilie bereitstellen?
- Welche Zinserträge könnten Sie erzielen, wenn Sie Liquidität aus der Immobilie erhalten?

Deshalb werden an dieser Stelle Haben- und Sollzinssatz häufig gleich festgesetzt.

3. Status quo der Immobilie

Im ersten Schritt möchten wir Ihnen die aktuelle Situation Ihrer Immobilie übersichtlich darstellen.

Vermögen und Schulden	01.01.2013
Verkehrswert der Immobilie	74.000
Darlehensvaluten	-55.067
Tilgungsträger (Kapital-LV, Kapitalvermögen)	0
Restschuld Finanzierungen	-55.067
Nettovermögen	18.933

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	2013
Mieteinnahmen	2.760
Ausgaben für:	
Instandhaltungskostenpauschale	0
sonstige nicht umlegbare Kosten	-1.200
Finanzierungskosten	-2.172
Liquidität (laufend)	-612
Sondereinflüsse	
Anschaffungskosten	0
Darlehensauszahlungen	0
Sondereinflüsse	0
Liquidität vor Steuern	-612
Steuerersparnis/-belastung	42
Liquidität nach Steuern	-570

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	2013
Mieteinnahmen	2.760
Werbungskosten:	
Finanzierungszinsen	-1.318
Abschreibungen	-334
Instandhaltung	0
sonstige nicht umlegbare Kosten (steuerlich)	-1.200
Summe Werbungskosten	-2.852
steuerliches Ergebnis	-92

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

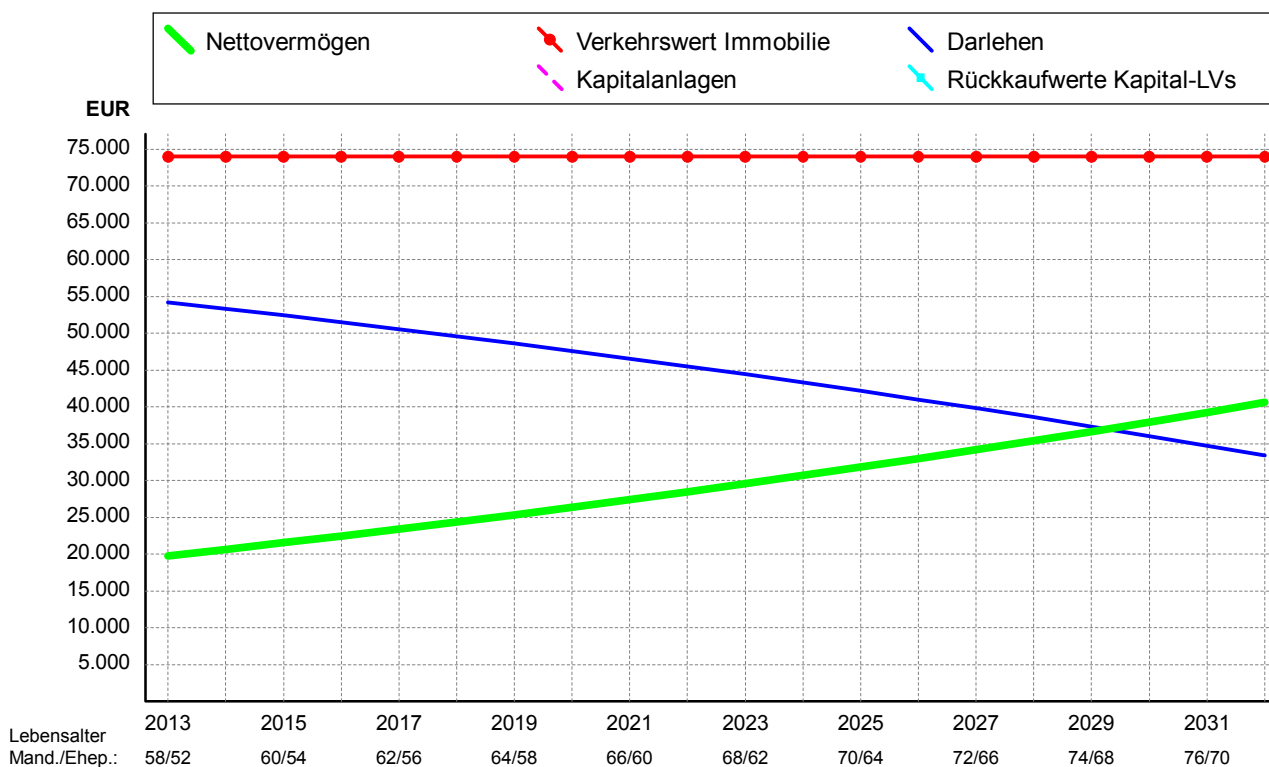
Vermögen und Schulden	2013	2017	2022	2032	2032
Verkehrswert der Immobilie	74.000	74.000	74.000	74.000	74.000
Darlehensvaluten	-54.213	-50.583	-45.527	-33.388	-33.388
Kapital-LV (Tilgungsträger)	0	0	0	0	0
Kapitalanlagen (Tilgungsträger bzw. Instandhaltungsrücklage)	0	0	0	0	0
Restschuld Finanzierungen	-54.213	-50.583	-45.527	-33.388	-33.388
Nettovermögen	19.787	23.417	28.473	40.612	40.612
Eigenkapitalquote in %	26,74	31,64	38,48	54,88	54,88

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.

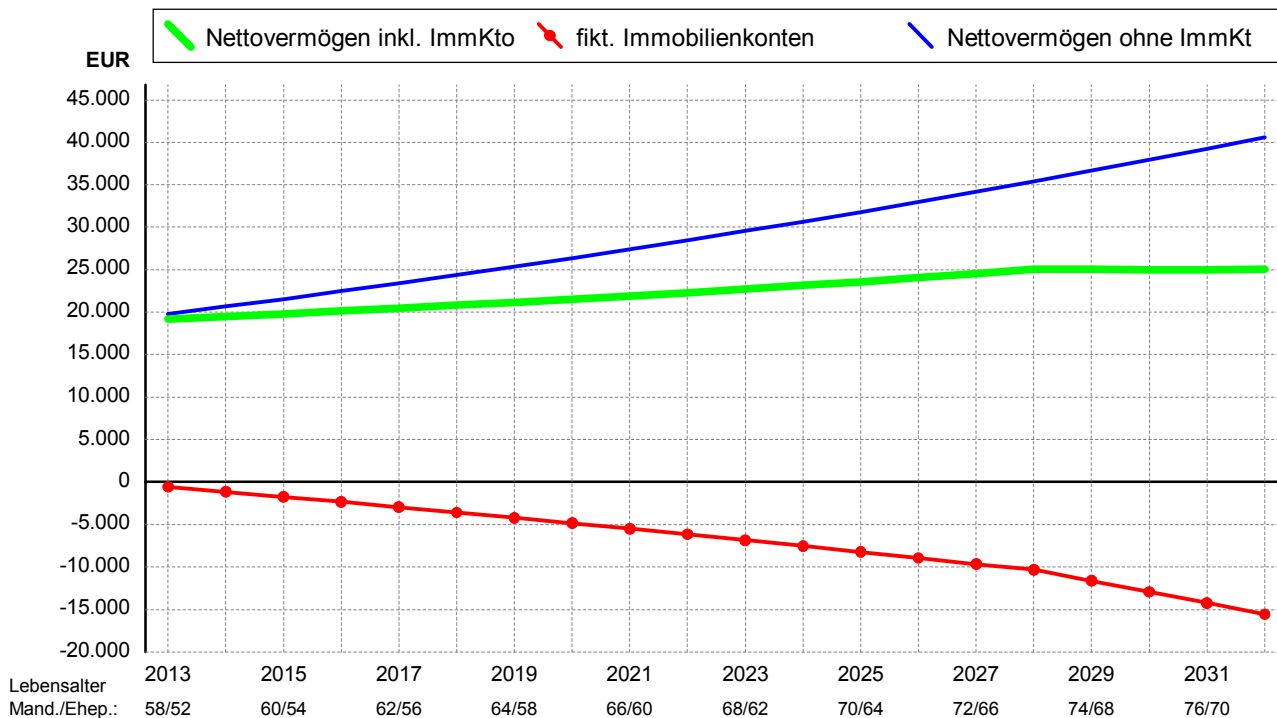


Die Gesamtsicht:

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

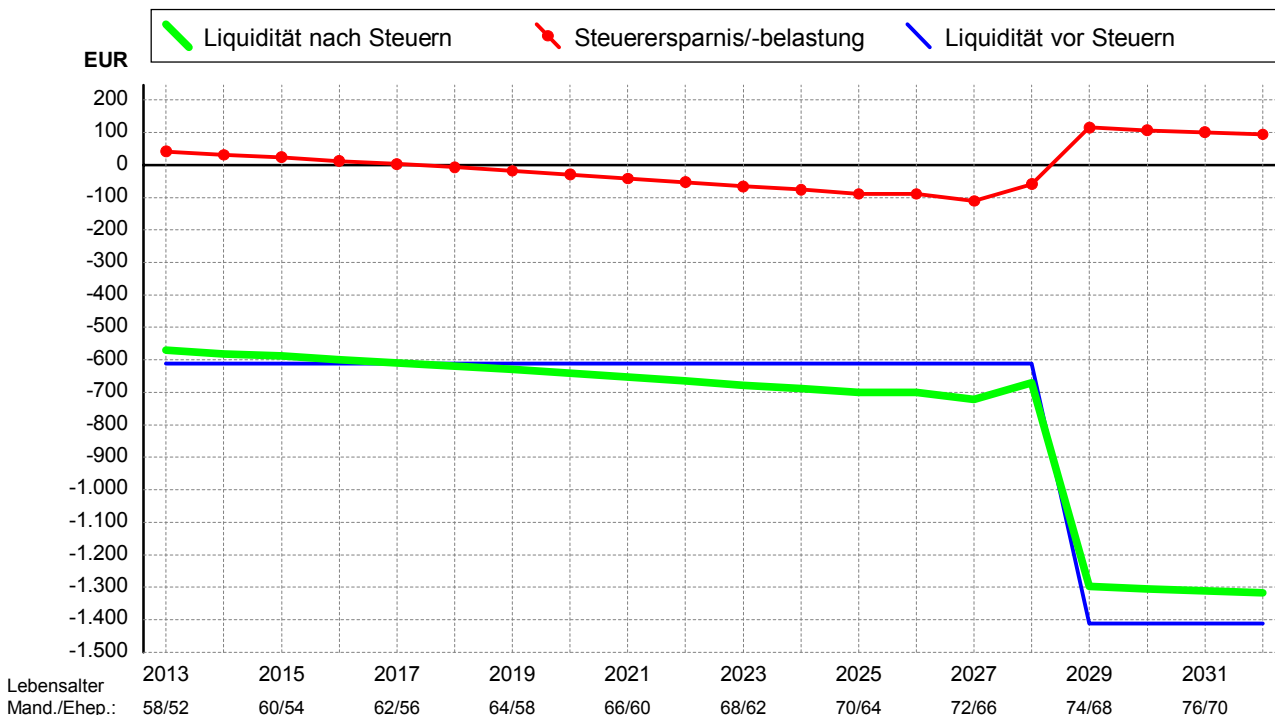
Liquiditätsentwicklung	2013	2017	2022	2032	2032
Mieteinnahmen	2.760	2.760	2.760	2.760	2.760
Veräußerungserlös der Immobilie	0	0	0	0	0
Summe Einnahmen	2.760	2.760	2.760	2.760	2.760
Instandhaltung	0	0	0	0	0
sonstige nicht umlegbare Kosten	-1.200	-1.200	-1.200	-2.000	-2.000
Anschaffungskosten	0	0	0	0	0
Summe Ausgaben	-1.200	-1.200	-1.200	-2.000	-2.000
Ergebnis Immobilie	1.560	1.560	1.560	760	760
Darlehenszinsen	-1.318	-1.232	-1.112	-822	-822
Darlehensstilgungen	-854	-940	-1.060	-1.350	-1.350
Darlehensauszahlungen	0	0	0	0	0
Liquidität Tilgungsträger (KLV, Kapitalanlagen)	0	0	0	0	0
Ergebnis Finanzierungen	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172
Liquidität vor Steuern	-612	-612	-612	-1.412	-1.412
Steuerersparnis/-belastung	42	3	-53	94	94
Liquidität nach Steuern	-570	-609	-665	-1.318	-1.318

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.

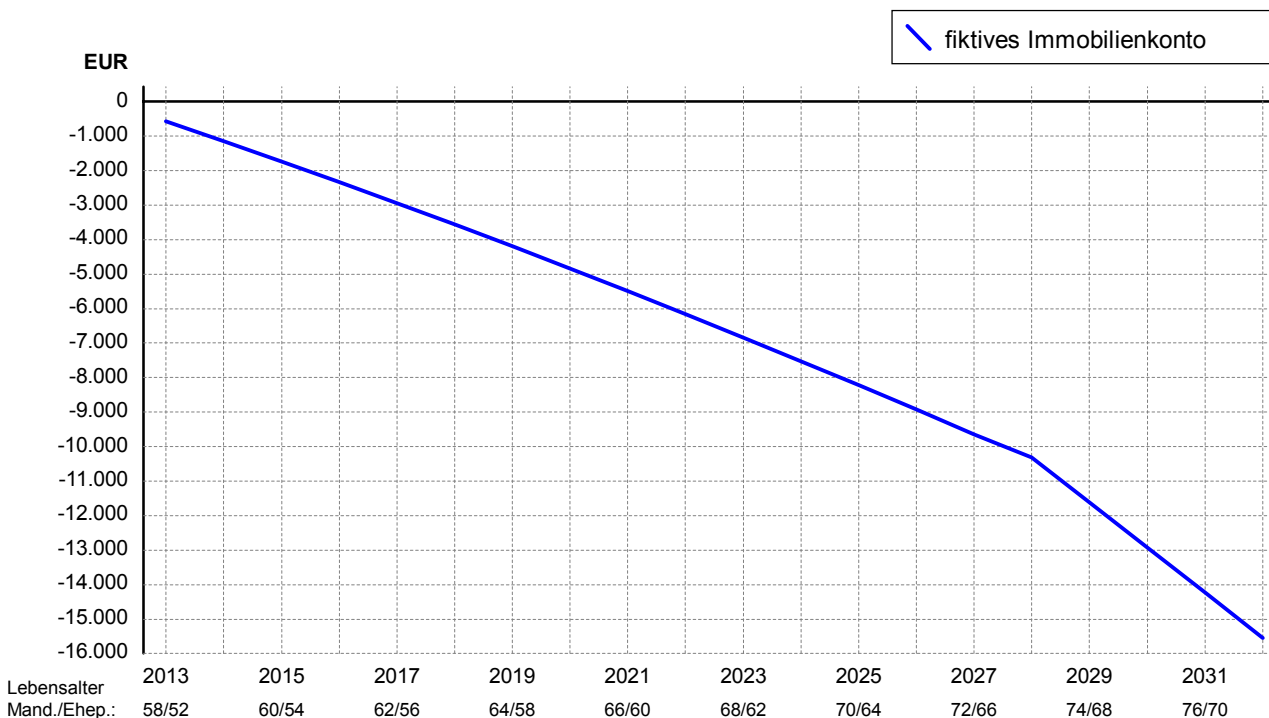
Damit lassen sich zwei Fragen gut beantworten:

- 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.

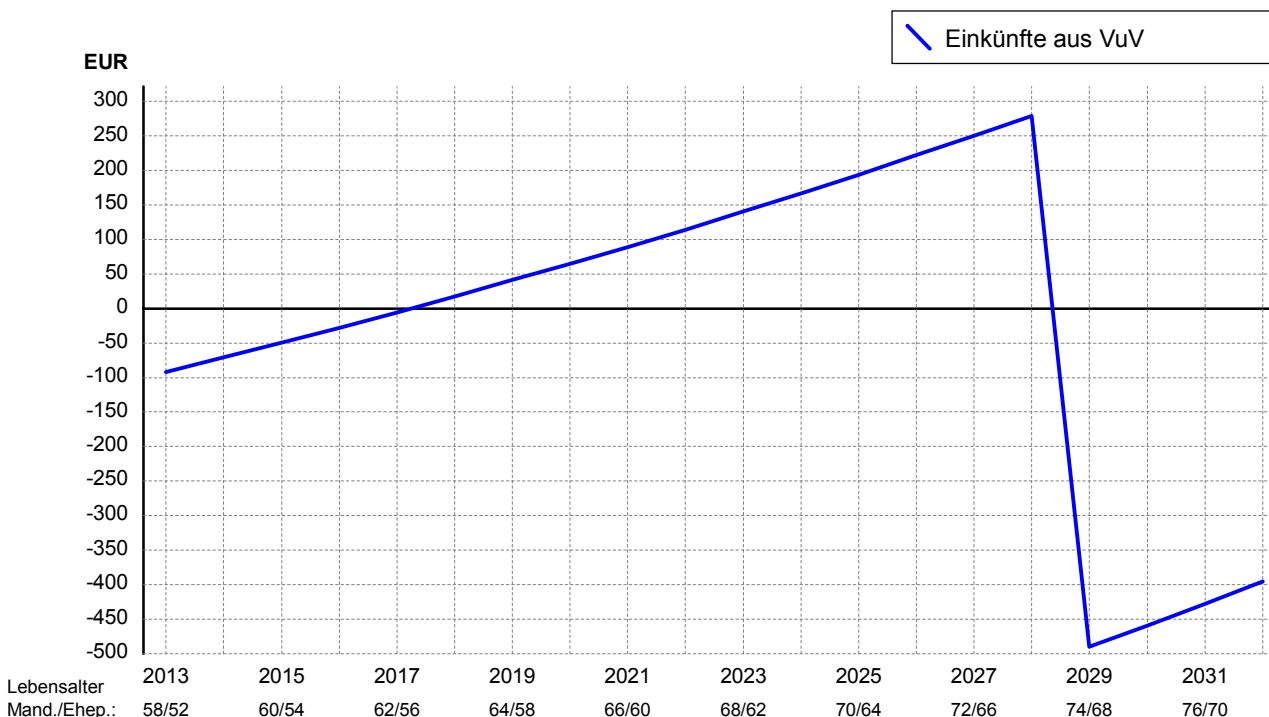


4.3. Entwicklung steuerl. Ergebnis

steuerliches Ergebnis	2013	2017	2022	2032	2032
Mieteinnahmen	2.760	2.760	2.760	2.760	2.760
Darlehenszinsen	-1.318	-1.232	-1.112	-822	-822
Abschreibungen	-334	-334	-334	-334	-334
Instandhaltungen	0	0	0	0	0
sonstige nicht umlegbare Kosten (stl.)	-1.200	-1.200	-1.200	-2.000	-2.000
steuerliches Ergebnis (VuV)	-92	-6	114	-396	-396
Grenzsteuersatz in %	42,00	42,00	42,00	21,40	21,40
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

	2013	2017	2022	2032	2032
Objektrendite inkl. Finanzierung					
vor Steuern	0,33 %	0,44 %	0,61 %	-0,08 %	-0,08 %
nach Steuern	0,38 %	0,45 %	0,53 %	0,04 %	0,04 %
Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung					
vor Steuern	1,28 %	1,46 %	1,63 %	-0,16 %	-0,16 %
nach Steuern	1,50 %	1,47 %	1,44 %	0,08 %	0,08 %

Objektrendite inkl. Finanzierung

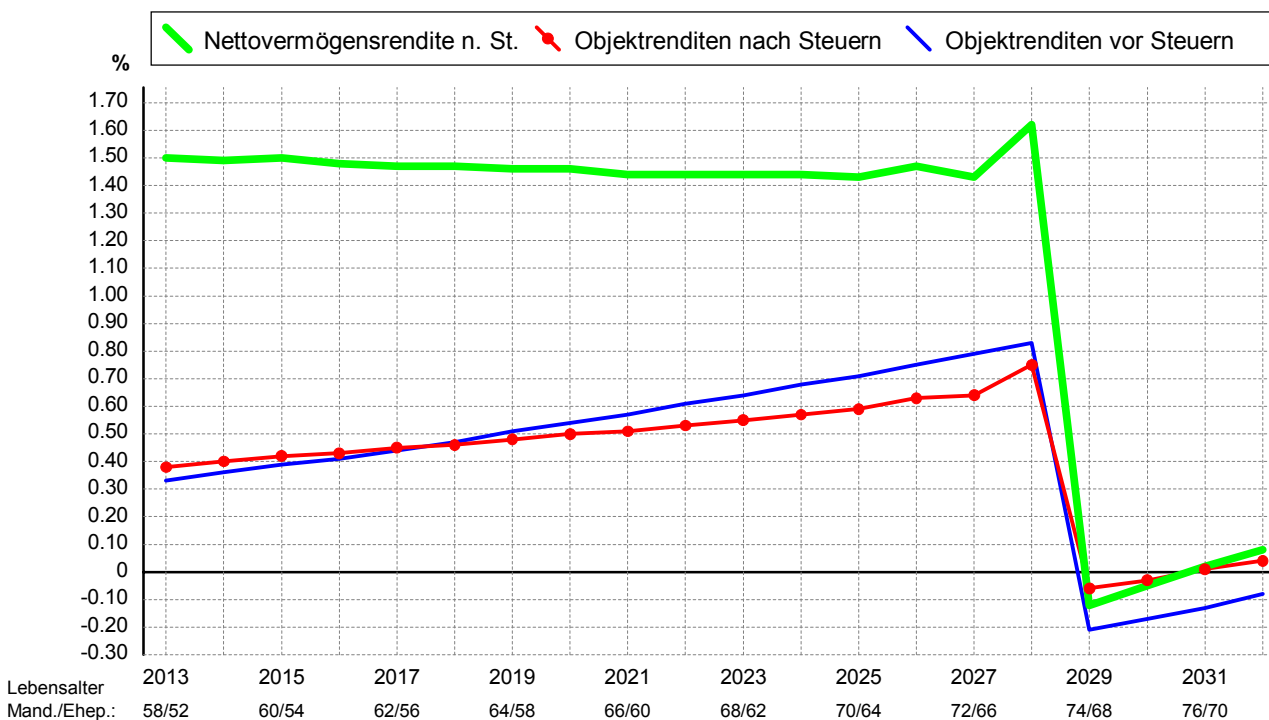
Jährliches Verhältnis zwischen Immobilien-Ertrag und Verkehrswert der Immobilie.

Nettovermögensrendite inkl. Finanzierung

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

Objektrenditen inkl. Finanzierung

(13) - Aktuelle Situation



Rendite ohne Finanzierung

	2013	2017	2022	2032	2032
Objektrendite ohne Finanzierung					
vor Steuern	2,11 %	2,11 %	2,11 %	1,03 %	1,03 %
nach Steuern	1,34 %	1,34 %	1,34 %	0,89 %	0,89 %
Fremdkapitalzins (Durchschnitt)					
vor Steuern	2,41 %	2,41 %	2,41 %	2,41 %	2,41 %
nach Steuern	1,40 %	1,40 %	1,40 %	1,89 %	1,89 %

Objektrendite ohne Finanzierung

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

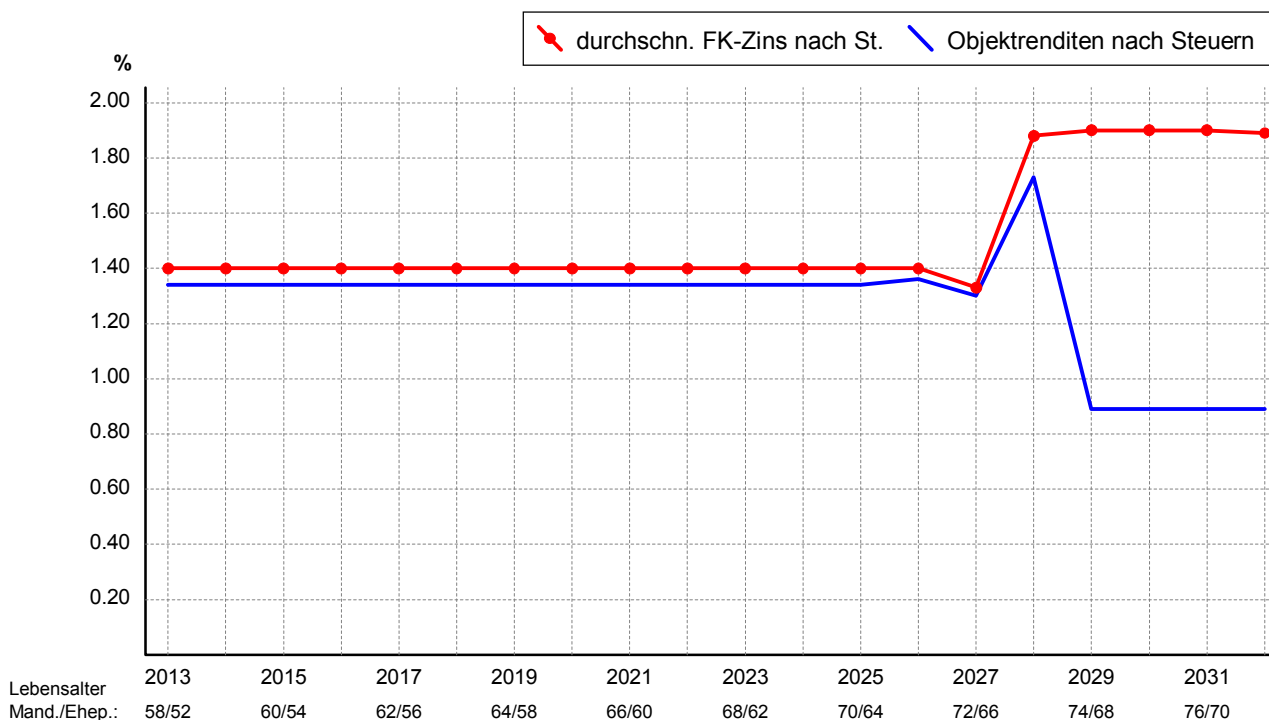
Fremdkapitalzins (Durchschnitt)

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

(13) - Aktuelle Situation



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 2,50 % 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

	2013	2017	2022	2032	2032
angenommene Inflationsrate	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Verkehrswert nominal	74.000	74.000	74.000	74.000	74.000
davon Inflationsanteil in %	2,44 %	11,61 %	21,88 %	38,97 %	38,97 %
davon Kaufkraftanteil in %	97,56 %	88,39 %	78,12 %	61,03 %	61,03 %
Verkehrswert real (Kaufkraft)	72.195	65.405	57.809	45.160	45.160

Nominalwert

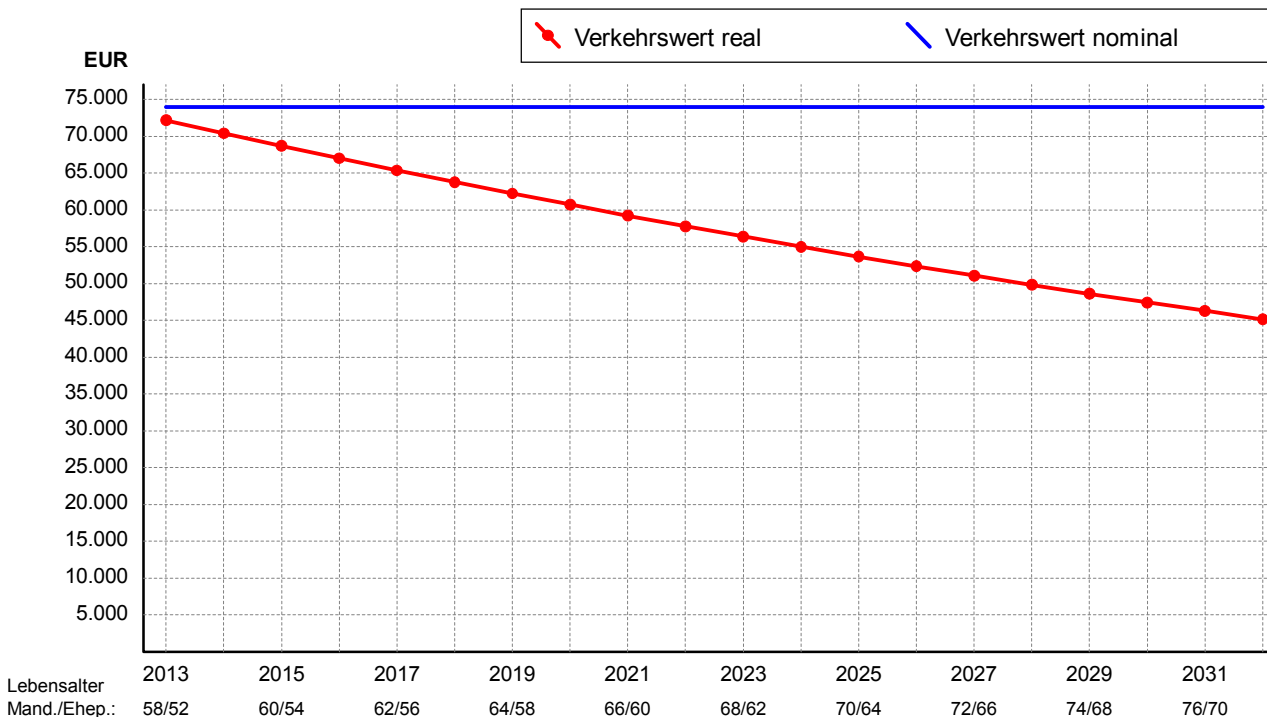
Der Nominalwert ist der Wert, zu dem man die Immobilie in einem bestimmten Jahr in Geld verkaufen könnte. Der Nominalwert steigt durch Inflation Jahr für Jahr.

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

(13) - Aktuelle Situation



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.

Hamburg, den 10.05.2013

Anlagen

(2) Dr. Albert und Beate Mustermann - (Szenario 13) Aktuelle Situation

Aufstellung der Darlehen

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR per 01.01.2013

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
Bank alt 2 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: ETW Mietstraße 1 Nein		Mandant: 0,00 % Ehepartner: 100,00 %	31.12.2007 31.12.2009	33.234 28.749 (mtl.) 94	1,00 % 2,41 % bis Fälligkeit
Bank alt 1 Annuitätendarlehen	Finanzierung VuV: ETW Mietstraße 1 Nein		Mandant: 0,00 % Ehepartner: 100,00 %	31.12.2007 31.12.2009	30.677 26.318 (mtl.) 87	1,00 % 2,41 % bis Fälligkeit

Summen aufgeführter Darlehen	Nominalbetrag	Valuta am 01.01.2013	liquides Ergebnis 2013	Zinsen 2013	Tilgung / Auszahlung 2013	Tilgung über LV Beiträge 2013
Mandant	0	0	0	0	0	0
Ehepartner	63.911	55.067	-2.172	-1.318	-854	0
Gesamt	63.911	55.067	-2.172	-1.318	-854	0
Dritter	0	0	0	0	0	0
Summe	63.911	55.067	-2.172	-1.318	-854	0

Summen Haftung im Außenverhältnis	Nominalbetrag	Valuta am 01.01.2013	liquides Ergebnis 2013
Mandant	0	0	0
Ehepartner	63.911	55.067	-2.172

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.

(2) Dr. Albert und Beate Mustermann - (Szenario 13) Aktuelle Situation

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Gläubiger Kontonummer Zuordnung	Fälligkeit Zinsfestschr. Schuldner Mand. / Ehep.	2013	2014	2015	2016	2017	2022	2027	2032
		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
		Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen	Zinsen
		Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins	Nominalzins
Bank alt 2	unbekannt 31.12.2009	28.309 -1.128	27.858 -1.128	27.396 -1.128	26.923 -1.128	26.439 -1.128	23.835 -1.128	20.897 -1.128	17.583 -1.128
Finanzierung VuV ETW Mietstraße 1	Mand: 0,00 % Ehep: 100,00 %	-688 2,41 %	-677 2,41 %	-666 2,41 %	-655 2,41 %	-644 2,41 %	-582 2,41 %	-512 2,41 %	-433 2,41 %
Bank alt 1	unbekannt 31.12.2009	25.904 -1.044	25.480 -1.044	25.045 -1.044	24.600 -1.044	24.144 -1.044	21.692 -1.044	18.926 -1.044	15.805 -1.044
Finanzierung VuV ETW Mietstraße 1	Mand: 0,00 % Ehep: 100,00 %	-630 2,41 %	-620 2,41 %	-609 2,41 %	-599 2,41 %	-588 2,41 %	-530 2,41 %	-464 2,41 %	-389 2,41 %

(2) Dr. Albert und Beate Mustermann - (Szenario 13) Aktuelle Situation

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

Sortierung nach: Gläubiger
Alle Werte in EUR

Summen Valuta	Valuta am 01.01.2013	Valuta am 31.12.2013	Valuta am 31.12.2014	Valuta am 31.12.2015	Valuta am 31.12.2016	Valuta am 31.12.2017	Valuta am 31.12.2022	Valuta am 31.12.2027	Valuta am 31.12.2032
Mandant	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ehepartner	55.067	54.213	53.338	52.441	51.523	50.583	45.527	39.823	33.388
Gesamt	55.067	54.213	53.338	52.441	51.523	50.583	45.527	39.823	33.388
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	55.067	54.213	53.338	52.441	51.523	50.583	45.527	39.823	33.388

Summen liquides Ergebnis	liq. Ergebnis 2013	liq. Ergebnis 2014	liq. Ergebnis 2015	liq. Ergebnis 2016	liq. Ergebnis 2017	liq. Ergebnis 2022	liq. Ergebnis 2027	liq. Ergebnis 2032
Mandant	0	0	0	0	0	0	0	0
Ehepartner	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172
Gesamt	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172	-2.172

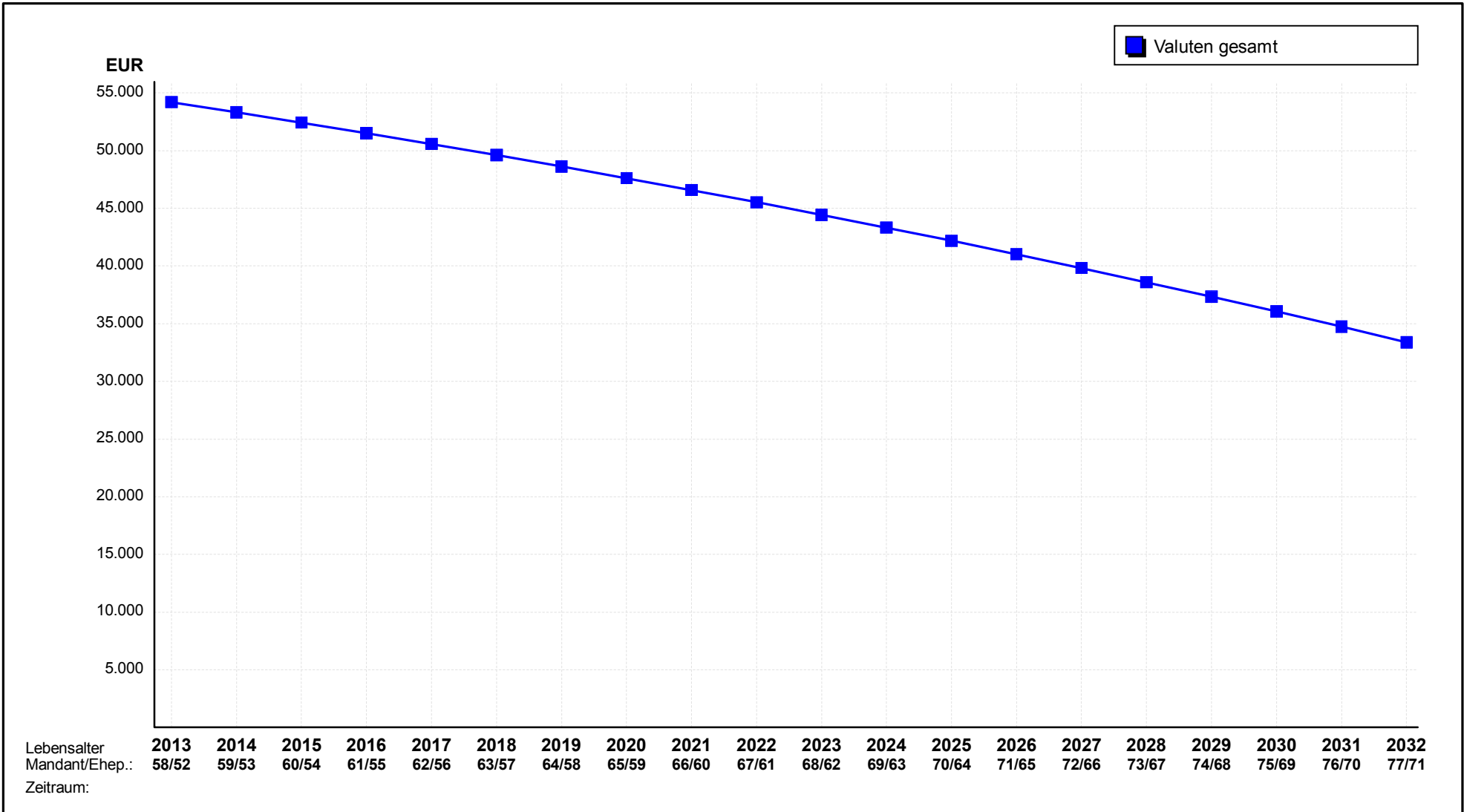
Summen Zinsen	Zinsen 2013	Zinsen 2014	Zinsen 2015	Zinsen 2016	Zinsen 2017	Zinsen 2022	Zinsen 2027	Zinsen 2032
Mandant	0	0	0	0	0	0	0	0
Ehepartner	-1.318	-1.297	-1.275	-1.254	-1.232	-1.112	-976	-822
Gesamt	-1.318	-1.297	-1.275	-1.254	-1.232	-1.112	-976	-822
Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	-1.318	-1.297	-1.275	-1.254	-1.232	-1.112	-976	-822

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.

(2) Dr. Albert und Beate Mustermann - (Szenario 13) Aktuelle Situation

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt



(2) Dr. Albert und Beate Mustermann - (Szenario 13) Aktuelle Situation

Darlehenspiegel

Vermietung - Gesamt

