

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

### Barvariante

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 466.088 \*)

#### Eigenmittel Kommanditist

2021	141.113
2022	134.225
	<b>275.338</b>

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	185.500
Rückzahlbarer Zuschuss	5.250

#### geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	<b>383.919</b>
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	<b>108.581</b>
Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer	<b>39,4 %</b>
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	<b>3,2 %</b>

### Übersichtsdarstellung Chancen | Risiken

Mögliche Verkaufsszenarien und Auswirkungen auf die Rendite

#### Angenommene Verkaufspreise 06/2034 <sup>1)</sup>

EUR 53.267.200  
(20% Wertrückgang der  
Gesamtinvestitionskosten)

EUR 66.584.000  
(derzeitige Gesamt-  
investitionskosten)

EUR **74.603.150**  
(rd. 12% Wertsteigerung der  
Gesamtinvestitionskosten)

EUR 79.900.800  
(20% Wertsteigerung der  
Gesamtinvestitionskosten)

#### Durchschnittliche Rendite nach Steuern und Nebenkosten bis 06/2034 <sup>2)</sup>

0,1% p.a.

2,0% p.a.

**3,2% p.a.**

3,9% p.a.

<sup>1)</sup> Verkaufspreise vor Immobilienertragssteuer

<sup>2)</sup> Angenommene Steuerprogression 50%



\*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet sämtliche Nebenkosten inkl. 1,50% Beratungshonorar, die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und Bauzeitinsen.

\*\*) Der Gesamtkapitalrückfluss ergibt sich aus den Gesamteinnahmen nach Steuern zzgl. den eingesetzten Eigenmitteln der Kommanditisten.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Pachteinahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

0,70 % KOMMANDITANTEILE

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 476.797 \*)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist	Steuer-ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
2021	141.113	-12.985					
2022	134.225	-3.906	6.493			2,36 %	
2023		-4.809	1.953			0,71 %	
2024		-13.975	2.405			0,87 %	190.750
2025		-3.306	6.987	700	6.820	5,27 %	183.930
2026		2.196	1.653	1.400	6.954	3,63 %	176.977
2027		3.398	-1.098	2.310	7.091	3,02 %	169.886
2028		4.324	-1.699	2.590	7.230	2,95 %	162.656
2029		5.060	-2.162	2.730	7.372	2,88 %	155.284
2030		5.631	-2.530	2.870	7.517	2,85 %	147.766
2031		6.126	-2.816	3.080	7.665	2,88 %	140.101
2032		6.421	-3.063	3.290	7.787	2,91 %	132.313
2033		6.792	-3.211	3.500	7.945	2,99 %	124.369
2034		4.448	-5.620	7.677	4.052	2,22 %	120.316

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragssteuer	476.797
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 120.316
Kapitalrückfluss nach Steuer	<u>356.480</u>
abzgl. Eigenmittel Kommanditist inkl. Beratungshonorar	- 275.338
Ergebnis aus Verkauf	<b>81.142</b>
<b>Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.</b>	<b>3,2 %</b>

\*) Angenommene Wertsteigerung in Höhe von rd. 12%. Angenommener Verkaufspreis nach ImmoEst 06/2034.

\*\*) Bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021 . Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

\*\*\*) Ertrag nach Steuer auf Eigenmittel (Entnahmen bereinigt um Steuer zzgl. Darlehenstilgung)