

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

### Barvariante

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 998.760 \*)

#### Eigenmittel Kommanditist

2021	302.385
2022	287.625
	<b>590.010</b>

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	397.500
Rückzahlbarer Zuschuss	11.250

#### geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	<b>822.683</b>
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	<b>232.673</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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 1.021.707 \*)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist	Steuerergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
2021	302.385	-27.825					
2022	287.625	-8.370	13.913			2,36 %	
2023		-10.305	4.185			0,71 %	
2024		-29.945	5.153			0,87 %	408.750
2025		-7.085	14.973	1.500	14.613	5,27 %	394.137
2026		4.706	3.542	3.000	14.901	3,63 %	379.236
2027		7.282	-2.353	4.950	15.194	3,02 %	364.042
2028		9.265	-3.641	5.550	15.493	2,95 %	348.548
2029		10.842	-4.632	5.850	15.798	2,88 %	332.751
2030		12.067	-5.421	6.150	16.109	2,85 %	316.642
2031		13.128	-6.033	6.600	16.426	2,88 %	300.216
2032		13.760	-6.564	7.050	16.687	2,91 %	283.529
2033		14.554	-6.880	7.500	17.024	2,99 %	266.505
2034		9.532	-12.043	16.450	8.684	2,22 %	257.821

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragssteuer	1.021.707
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 257.821
Kapitalrückfluss nach Steuer	<u>763.886</u>
abzgl. Eigenmittel Kommanditist inkl. Beratungshonorar	- 590.010
Ergebnis aus Verkauf	<b>173.876</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)