

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

### Barvariante

2 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 1.331.680 \*

#### Eigenmittel Kommanditist

2021	403.180
2022	383.500
	<b>786.680</b>

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	530.000
Rückzahlbarer Zuschuss	15.000

#### geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	<b>1.104.648</b>
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	<b>317.968</b>
Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer	<b>40,4 %</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

2 % KOMMANDITANTEILE

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 1.362.276 \*)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist	Steuer-ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
2021	403.180	-37.100					
2022	383.500	-11.160					
2023		-13.740					
2024		-39.927					545.000
2025		-9.446		2.000	19.485	2,73 %	525.515
2026		6.274		4.000	19.868	3,03 %	505.648
2027		9.709		6.600	20.259	3,41 %	485.389
2028		12.353		7.400	20.657	3,57 %	464.731
2029		14.457		7.800	21.064	3,67 %	443.667
2030		16.089		8.200	21.478	3,77 %	422.189
2031		17.504		8.800	21.901	3,90 %	400.288
2032		18.347		9.400	22.250	4,02 %	378.038
2033		19.406		10.000	22.699	4,16 %	355.339
2034		12.709		21.933	11.579	4,26 %	343.761

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragssteuer	1.362.276
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 343.761
Kapitalrückfluss nach Steuer	<u>1.018.515</u>
abzgl. Eigenmittel Kommanditist inkl. Beratungshonorar	- 786.680
Ergebnis aus Verkauf	<b>231.835</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 0% 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)