

## PROJEKTKALKULATION

### Barvariante - Tranche 2024

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 332.920 \*)

#### Eigenmittel Kommanditist:in

2024	196.670
	<b>196.670</b>

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	128.501
Rückzahlbarer Zuschuss	7.750

#### geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	<b>291.138</b>
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	<b>94.468</b>
Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer	<b>48,0 %</b>
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	<b>4,8 %</b>

#### Übersichtsdarstellung Chancen | Risiken

Mögliche Verkaufsszenarien und Auswirkungen auf die Rendite, bei einem angenommenen Verkauf im Jahr 2034.

Wertsteigerung p.a.	0,0%	0,9%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%
Verkaufspreis in Euro <sup>1)</sup>	66.584.000	74.600.000	<b>79.900.000</b>	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. <sup>2)</sup>	2,6%	4,0%	<b>5,0%</b>	5,8%	6,7%	7,6%

<sup>1)</sup> Verkaufspreis vor Immobilienertragsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034

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



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

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

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und rechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Pachteinnahmen, 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.

## PROJEKTKALKULATION

0,50 % KOMMANDITANTEILE

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 359.255 \*)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Verwendung Miet-/ Pachteinnahmen		Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
				Entnahmen	Tilgung Darlehen		
2024	196.670	-33.932					136.250
2025		-2.922			4.628	2,35 %	131.622
2026		995		1.250	4.282	2,81 %	127.341
2027		1.947		1.550	4.456	3,05 %	122.884
2028		2.729		1.650	4.638	3,20 %	118.246
2029		3.424		2.000	4.827	3,47 %	113.420
2030		3.990		2.200	5.023	3,67 %	108.396
2031		4.550		2.450	5.228	3,90 %	103.168
2032		4.666		2.500	5.441	4,04 %	97.727
2033		4.794		2.500	5.663	4,15 %	92.064
2034		2.800		4.900	2.947	3,99 %	89.117

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragsteuer	359.255
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 89.117
Kapitalrückfluss nach Steuer	<u>270.138</u>
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar	- 196.670
Ergebnis aus Verkauf	<u><b>73.468</b></u>
<b>Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.</b>	<b>4,8 %</b>

\*) Angenommene Wertsteigerung in Höhe von rd. 1,5% p.a. Angenommener Verkaufspreis nach ImmoEST 06/2034.

\*\*) Bei einer Steuerprogression von 0% ab dem Jahr 2024 . Im Jahr 2034 wird zusätzlich die Steuer aus dem Jahr 2035 berücksichtigt.

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