

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

### Barvariante

1 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 665.840 \*)

#### Eigenmittel Kommanditist

2021	201.590
2022	191.750
	<b>393.340</b>

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	265.000
Rückzahlbarer Zuschuss	7.500

#### geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	<b>548.456</b>
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	<b>155.116</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 Bauzeitzinsen.

\*\*) 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 % KOMMANDITANTEILE

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 681.138 \*)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist	Steuer-ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Entnahmen	Tilgung Darlehen	Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
2021	201.590	-18.550					
2022	191.750	-5.580	9.275			2,36 %	
2023		-6.870	2.790			0,71 %	
2024		-19.964	3.435			0,87 %	272.500
2025		-4.723	9.982	1.000	9.742	5,27 %	262.758
2026		3.137	2.362	2.000	9.934	3,63 %	252.824
2027		4.855	-1.569	3.300	10.129	3,02 %	242.694
2028		6.177	-2.427	3.700	10.329	2,95 %	232.366
2029		7.228	-3.088	3.900	10.532	2,88 %	221.834
2030		8.045	-3.614	4.100	10.739	2,85 %	211.095
2031		8.752	-4.022	4.400	10.950	2,88 %	200.144
2032		9.173	-4.376	4.700	11.125	2,91 %	189.019
2033		9.703	-4.587	5.000	11.349	2,99 %	177.670
2034		6.354	-8.029	10.967	5.789	2,22 %	171.880

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragssteuer	681.138
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 171.880
Kapitalrückfluss nach Steuer	<u>509.258</u>
abzgl. Eigenmittel Kommanditist inkl. Beratungshonorar	- 393.340
Ergebnis aus Verkauf	<b>115.918</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)