

## PROJEKTKALKULATION

### Barvariante - Tranche 2024

2 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 1.331.680 \*)

#### Eigenmittel Kommanditist:in

2024	786.680
	<b>786.680</b>

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	514.002
Rückzahlbarer Zuschuss	30.998

#### geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	<b>1.178.470</b>
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	<b>391.790</b>
Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer	<b>49,8 %</b>
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	<b>5,0 %</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%	<b>1,5%</b>	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

### 2 % KOMMANDITANTEILE

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 1.437.019 \*)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Verwendung Miet-/ Pachteinnahmen		Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
				Entnahmen	Tilgung Darlehen		
2024	786.680	-135.729					545.000
2025		-11.687	67.865		18.511	10,98 %	526.489
2026		3.978	5.844	5.000	17.127	3,56 %	509.362
2027		7.790	-1.989	6.200	17.825	2,80 %	491.537
2028		10.914	-3.895	6.600	18.551	2,70 %	472.985
2029		13.696	-5.457	8.000	19.307	2,78 %	453.678
2030		15.959	-6.848	8.800	20.094	2,80 %	433.584
2031		18.202	-7.979	9.800	20.912	2,89 %	412.672
2032		18.665	-9.101	10.000	21.764	2,88 %	390.908
2033		19.175	-9.332	10.000	22.651	2,96 %	368.256
2034		11.200	-15.187	19.600	11.787	2,06 %	356.469

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragsteuer	1.437.019
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 356.469
Kapitalrückfluss nach Steuer	<u>1.080.550</u>
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar	- 786.680
Ergebnis aus Verkauf	<b>293.870</b>
<b>Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.</b>	<b>5,0 %</b>

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

\*\*\*) Bei einer Steuerprogression von 50% 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).