

PROJEKTKALKULATION

Barvariante - Tranche 2024

4 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 2.663.360 *)

Eigenmittel Kommanditist:in

2024	1.573.360
	1.573.360

Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	1.028.004
Rückzahlbarer Zuschuss	61.996

geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	2.356.939
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	783.579
Gesamtertrag in % des eingesetzten Kapitals nach Steuer	49,8 %
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	5,0 %

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 ¹⁾	66.584.000	74.600.000	79.900.000	84.400.000	89.500.000	94.900.000
Ø Rendite p.a. ²⁾	2,6%	4,0%	5,0%	5,8%	6,7%	7,6%

¹⁾ Verkaufspreis vor Immobilienertragsteuer, angenommener Verkauf im Jahr 2034

²⁾ 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

4 % KOMMANDITANTEILE

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 2.874.039 *)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Verwendung Miet-/ Pachteinnahmen		Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
				Entnahmen	Tilgung Darlehen		
2024	1.573.360	-271.458					1.090.000
2025		-23.374	135.729		37.021	10,98 %	1.052.979
2026		7.956	11.687	10.000	34.255	3,56 %	1.018.724
2027		15.579	-3.978	12.400	35.650	2,80 %	983.074
2028		21.828	-7.790	13.200	37.103	2,70 %	945.971
2029		27.391	-10.914	16.000	38.614	2,78 %	907.357
2030		31.917	-13.696	17.600	40.188	2,80 %	867.169
2031		36.403	-15.959	19.600	41.825	2,89 %	825.344
2032		37.329	-18.202	20.000	43.529	2,88 %	781.815
2033		38.350	-18.665	20.000	45.302	2,96 %	736.513
2034		22.399	-30.374	39.200	23.574	2,06 %	712.939

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragsteuer	2.874.039
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 712.939
Kapitalrückfluss nach Steuer	<u>2.161.100</u>
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar	- 1.573.360
Ergebnis aus Verkauf	587.740
Ø Rendite nach Steuern und Nebenkosten p.a.	5,0 %

*) 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).