

## PROJEKTKALKULATION

### Barvariante - Tranche 2024

5 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 3.329.200 \*)

#### Eigenmittel Kommanditist:in

2024	1.966.700
	<b>1.966.700</b>

#### Fremdkapital

Bankdarlehen Kommanditgesellschaft	1.285.005
Rückzahlbarer Zuschuss	77.495

#### geplante Erfolgskennziffern - Annahme Verkauf 2034

Gesamtkapitalrückfluss inkl. geplanten Verkaufserlös 2034 **)	<b>2.946.174</b>
Gesamtertrag in Euro nach Steuer	<b>979.474</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

### 5 % KOMMANDITANTEILE

geplante Liquidität bei einem anteiligen Verkaufspreis EUR 3.592.549 \*)

Jahr	Eigenmittel Kommanditist:in	Steuer- ergebnis	Rückfluss / Zahlung Steuer **)	Verwendung Miet-/ Pachteinnahmen		Ertrag auf Kapitaleinsatz nach Steuer ***)	Darlehenssaldo
				Entnahmen	Tilgung Darlehen		
2024	1.966.700	-339.323					1.362.500
2025		-29.218	169.662		46.277	10,98 %	1.316.224
2026		9.945	14.609	12.500	42.818	3,56 %	1.273.405
2027		19.474	-4.973	15.500	44.563	2,80 %	1.228.842
2028		27.286	-9.737	16.500	46.379	2,70 %	1.182.464
2029		34.239	-13.643	20.000	48.268	2,78 %	1.134.196
2030		39.896	-17.120	22.000	50.235	2,80 %	1.083.961
2031		45.504	-19.948	24.500	52.281	2,89 %	1.031.680
2032		46.662	-22.752	25.000	54.411	2,88 %	977.269
2033		47.937	-23.331	25.000	56.628	2,96 %	920.641
2034		27.999	-37.968	49.000	29.468	2,06 %	891.173

geplanter Verkaufspreis nach Immobilienertragsteuer	3.592.549
abzgl. offener Bankverbindlichkeiten der Kommanditgesellschaft	- 891.173
Kapitalrückfluss nach Steuer	<u>2.701.375</u>
abzgl. Eigenmittel Kommanditist:in inkl. Beratungshonorar	- 1.966.700
Ergebnis aus Verkauf	<b>734.675</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).