COMPUTER ANALYSE*

IBV FONDS DEUTSCHLAND 3

IBV FONDS DEUTSCHLAND

IBV

Immobilien-Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft
der IBAG-Gruppe mbH

PERSÖNLICHE ANGABEN

Herrn	zu verst. Einkommen	. . . . . DM	270.000
Max Mustermann	Einkommensteuertabelle		Splitting
Glückstraße 9	Steuerschuld	. . . . . DM	92.352
	Solidaritätszuschlag 5,5 %	. . . . . DM	5.079
9999 Irgendwo	Kirchensteuer 8 %	. . . . . DM	7.388
	Gesamte Steuerlast	. . . . . DM	104.820
	Grenzsteuersatz		49%

erstellt am: 02.11.2001 Berechnungs-Nummer: 102502

Bei weiteren Fragen berät sie gerne Herr Fritz Beispiel

Fonds

geschlossener Immobilienfonds IBV Fonds Deuschland 3-2001

Fondszeichnung (Eigenkapital)			. . . . . DM	100.000
Fondsanteil der KG			. . . . . DM	279.865
Werbungskosten in der Einzahlungsphase	bis 2013	. . . . . 58%	. . . . . DM	58.603
ausgleichsfähige Gesamtwerbungskosten	bis 2026	. . . . . -4%	. . . . . DM	-3.918
voraussichtliche steuerfreie Ausschüttung	ab 2002	. . . . . 0,45%	. . . . . DM	458

2001 voraussichtliche Steuererstattung DM 33.582,--

Versicherung / Finanzierungsvorschlag / Bank

Eintrittsalter (Mann).	40	Zinssatz (nominal)	6,050%
Laufzeit.	12	Auszahlung	89,000%
Vers.-Summe. . . . . DM	25.979,00	Festschreibung	12,0 Jahre
voraus. Ablaufleistung . . . . . DM	36.000,00	Zinssatz nach Festschreibung .	0,000%
Prämie jährlich. . . . . DM	2.054,80	Tilgung	1,500%
Beitragszahlungsdaue.	12	anfängl. Effektivzins (PAngV)	7,824%
Vers.-Beginn	01.01.2002	Finanzierungsbeginn	01.01.2002

I. EIGENKAPITALEINSATZ

Fondszeichnung	DM	-100.000		
Agio (5 %)	DM	-5.000	+	
Anteilsfinanzierung (55 %).	DM	55.000	./.	
Disagio (11 %), Zinsen (6,05 %) und LV-Beiträge.	DM	-6.050	+	
EIGENKAPITALEINSATZ V O R STEUER	DM			**-56.050**
Einkommensteuerentlastung (2).	DM	30.646	./.	
Kirchensteuerentlastung.	DM	1.250	./.	
Entlastung aus Solidaritätszuschlag (1)	DM	1.686	./.	
Ausschüttung	DM	0	./.	
Gesamtrückflüsse im Zeichnungsjahr.(2001)	DM			**33.582**
EIGENKAPITALEINSATZ N A C H STEUER (AUFWAND).	DM			**-22.468**

(1) Der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % wurde in unserer Analyse berücksichtigt.

(2) Die Steuerentastung ergibt sich aus möglichen Sonderabschreibungen des Fördergebietsgesetztes sowie den sofort abzugsfähigen Werbungskosten. Berücksichtigung der Werbungkosten bei den Vorauszahlungen zur Einkommensteuer gem. § 37 Abs. 3 Satz 8 EstG bzw. Eintragung auf der Lohnsteuerkarte gemäß § 39a Abs. 1 Nr. 5 EstG sind möglich.

Wichtig! Die Rendite nach Steuer in Höhe von 7,04% p.a. ist kleiner als die doppelte Rendite ohne Steuer in Höhe von 4,57% p.a. und ist daher §2b EStG-konform.

II. EINNAHMEN- und AUSGABENRECHNUNG vor und nach Steuer

(möglicher Liquiditätsverlauf) 102502

Jahr	I. Eigenkapital +Agio +Zinsen DM	II. steuerliches Ergebnis DM	III. Steuerbe-/entlastung DM	IV. Steuerbe-/entlastung %	V. Ausschüttung DM	VI. Liquidität DM	VII. LV-Beitrag / Banktilgung DM	VIII. Ergebnis gesamt DM
2001	-56.050	63.235	33.582	53,1%	0	-22.468	0	-22.468
2002	-3.328	838	449	53,7%	458	-2.420	-2.880	-5.300
2003	-3.278	698	364	52,2%	5.500	+2.587	-2.930	-343
2004	-3.225	538	290	53,9%	5.500	+2.565	-2.983	-417
2005	-3.169	347	196	56,5%	5.500	+2.528	-3.039	-511
2006	-3.109	361	186	51,6%	5.500	+2.577	-3.098	-521
2007	-3.046	34	0	0	5.500	+2.454	-3.161	-707
2008	-2.979	-589	-247	41,9%	5.500	+2.274	-3.228	-954
2009	-2.908	-846	-370	43,8%	5.500	+2.222	-3.299	-1.078
2010	-2.833	-8.712	-3.836	44,0%	5.500	-1.169	-3.375	-4.543
2011	-2.753	1.481	680	45,9%	5.500	+3.428	-3.455	-27
2012	-2.668	769	373	48,5%	5.500	+3.205	-3.539	-335
2013	-2.578	449	186	41,5%	5.500	+3.108	-3.629	-521
---	---	---	---	---	---	---	---	---
2001-2013	-91.922	58.603	31.853		60.960	+891	-38.616	-37.725
2014	0	-2.353	-1.053	44,7%	5.750	+4.698	0	+4.698
2015	0	-2.678	-1.176	43,9%	5.750	+4.574	0	+4.574
2016	0	-3.170	-1.360	42,9%	5.750	+4.390	0	+4.390
2017	0	-3.467	-1.486	42,9%	6.000	+4.514	0	+4.514
2018	0	-3.769	-1.670	44,3%	6.000	+4.330	0	+4.330
2019	0	-4.175	-1.794	43,0%	6.500	+4.706	0	+4.706
2020	0	-4.776	-2.103	44,0%	6.500	+4.397	0	+4.397
2021	0	-5.108	-2.227	43,6%	7.000	+4.773	0	+4.773
2022	0	-5.462	-2.413	44,2%	7.000	+4.587	0	+4.587
2023	0	-5.988	-2.599	43,4%	7.000	+4.401	0	+4.401
2024	0	-6.719	-2.970	44,2%	7.000	+4.030	0	+4.030
2025	0	-7.167	-3.156	44,0%	7.000	+3.844	0	+3.844
2026	0	-7.687	-3.342	43,5%	7.000	+3.658	0	+3.658
Anteilsrückgabe an die Gesellschaft gemäß vertraglicher Vereinbarung (siehe Prospekt).								+100.000
2014-2026	0	-62.521	-27.349		84.251	56.902	0	156.902
2001-2026	-91.922	- 3.918	4.504		145.211	57.794	-38.616	119.178

Für die Jahre 2001 bis 2005 wurde mit dem Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % gerechnet.
Die von der Bundesregierung geplante Steuerreform wurde berücksichtigt. (siehe Erläuterungen Seite 4).

Steuerbe-/entlastung	(Spalte III.)	DM	4.504	
Ausschüttung	(Spalte V.)	DM	145.211	
Anteilsrückgabe		DM	100.000	
GESAMTEINNAHMEN		DM		249.715
Fondszeichnung + Agio - Anteilsfinanzierung		DM	50.000	
Zinsen für Anteilsfinanzierung		DM	41.922	
LV-Beiträge / Banktilgung		DM	38.616	
EIGENKAPITALEINSATZ		DM		130.538
ÜBERSCHUSS		DM		119.178

RENDITE VOR STEUER ***12,68%***
(Darstellungszeitraum)

Aufwand (vor Steuer) — Ertrag (vor Steuer) — Zahlung vom Finanzamt — Zahlung ans Finanzamt — Aufwand (nach Steuer) — Ertrag (nach Steuer)

Kapitalisierungstabelle zum IBV Fonds Deuschland 3-2001

Ber.-Nr.:102502

Die Tabelle bezieht sich auf den 2001 zu zeichnenden geschlossenen IBV Fonds Deuschland 3-2001. Berechnungsgrundlage ist eine Fondszeichnung (Eigenkapital) in Höhe von DM 100.000,--. Die Ermittlung der Rentabilität basiert auf der Annahme, daß der Fondszeichner im Jahr 2026 das vertraglich vorgesehene Anteilsandienungsrecht in Höhe von DM 100.000,-- in Anspruch nimmt. Mit der Kapitalisierung seiner Fondsbeteiligung durch eine Bank erhält der Fondszeichner die Möglichkeit seine zukünftigen Erträge auf einen von ihm gewünschten Zeitpunkt vorzuziehen. Es handelt sich hierbei um ein um die Kreditkosten abzuzinsendes Darlehen, dessen Höhe von zwei Faktoren beeinflußt wird. Neben der Qualität der Ansprüche der Fondsbeteiligung (Ausschüttungen bzw. Andienungsrecht), aus der die Besicherung des Kapitalisierungs-Darlehens durch Abtretung an die Bank erfolgt, werden die Kreditzinsen von besonderer Bedeutung sein. Die zukünftige Kapitalmarkt-entwicklung schließt zum heutigen Zeitpunkt eine Zusage hinsichtlich der dann geltenden Zinssätze aus. Die Tabelle zeigt daher die vom Fondszeichner erzielbaren Kapitalisierungserträge in beispielhafter Weise mit unterschiedlichen Zinssätzen (von 5% bis 10%). Die Fondsdaten basieren auf den Angaben des Emissionsprospektes. Diese Prognosen können sich ändern.

	Kapitalisierung	. . . des Andienungsrechtes						. . . des Andienungsrechtes und der Ausschüttung							Rentabilität		
		5%	6%	7%	8%	9%	10%		5%	6%	7%	8%	9%	10%	ohne Kapitalisierung	7%	7%
2001	0	28.124	21.981	17.220	13.520	10.639	8.391	0	105.491	91.368	79.772	70.190	62.221	55.549	-22.468	-22.468	-22.468
2002	0	29.530	23.300	18.425	14.602	11.597	9.230	458	110.307	96.392	84.898	75.347	67.362	60.646	-5.300	-5.300	-5.300
2003	0	31.007	24.698	19.715	15.770	12.640	10.153	5.500	110.323	96.675	85.340	75.875	67.925	61.210	-343	-343	-343
2004	0	32.557	26.180	21.095	17.032	13.778	11.168	5.500	110.339	96.975	85.814	76.444	68.538	61.831	-417	-417	-417
2005	0	34.185	27.751	22.571	18.394	15.018	12.285	5.500	110.355	97.294	86.321	77.060	69.206	62.514	-511	-511	-511
2006	0	35.894	29.416	24.151	19.866	16.370	13.513	5.500	110.373	97.631	86.863	77.724	69.935	63.266	-521	-521	-521
2007	0	37.689	31.180	25.842	21.455	17.843	14.864	5.500	110.392	97.989	87.444	78.442	70.729	64.092	-707	-707	-707
2008	0	39.573	33.051	27.651	23.171	19.449	16.351	5.500	110.411	98.368	88.064	79.217	71.594	65.001	-954	-954	-954
2009	0	41.552	35.034	29.586	25.025	21.199	17.986	5.500	110.431	98.770	88.729	80.055	72.537	66.001	-1.078	-1.078	-1.078
2010	0	43.630	37.136	31.657	27.027	23.107	19.784	5.500	110.453	99.196	89.440	80.959	73.565	67.101	-4.543	-4.543	-4.543
2011	0	45.811	39.365	33.873	29.189	25.187	21.763	5.500	110.475	99.648	90.200	81.936	74.686	68.311	-27	-27	-27
2012	0	48.102	41.727	36.245	31.524	27.454	23.939	5.500	110.499	100.126	91.014	82.990	75.908	69.642	-335	-335	-335
2013	0	50.507	44.230	**38.782**	34.046	29.925	26.333	5.500	110.524	100.634	**91.885**	84.129	77.239	71.106	**-521**	**38.261**	**91.364**
2014	0	53.032	46.884	41.496	36.770	32.618	28.966	5.750	110.300	100.922	92.567	85.109	78.441	72.466	4.698	4.698	-1.053
2015	0	55.684	49.697	44.401	39.711	35.553	31.863	5.750	110.064	101.227	93.296	86.168	79.750	73.963	4.574	4.574	-1.176
2016	0	58.468	52.679	47.509	42.888	38.753	35.049	5.750	109.817	101.550	94.077	87.311	81.177	75.609	4.390	4.390	-1.360
2017	0	61.391	55.839	50.835	46.319	42.241	38.554	6.000	109.308	101.643	94.662	88.296	82.484	77.170	4.514	4.514	-1.486
2018	0	64.461	59.190	54.393	50.025	46.043	42.410	6.000	108.774	101.742	95.289	89.360	83.907	78.887	4.330	4.330	-1.670
2019	0	67.684	62.741	58.201	54.027	50.187	46.651	6.500	107.713	101.347	95.459	90.009	84.959	80.275	4.706	4.706	-1.794
2020	0	71.068	66.506	62.275	58.349	54.703	51.316	6.500	106.599	100.927	95.641	90.710	86.105	81.803	4.397	4.397	-2.103
2021	0	74.622	70.496	66.634	63.017	59.627	56.447	7.000	104.928	99.983	95.336	90.966	86.855	82.983	4.773	4.773	-2.227
2022	0	78.353	74.726	71.299	68.058	64.993	62.092	7.000	103.175	98.982	95.009	91.244	87.672	84.282	4.587	4.587	-2.413
2023	0	82.270	79.209	76.290	73.503	70.843	68.301	7.000	101.333	97.921	94.660	91.543	88.562	85.710	4.401	4.401	-2.599
2024	0	86.384	83.962	81.630	79.383	77.218	75.131	7.000	99.400	96.796	94.286	91.866	89.532	87.280	4.030	4.030	-2.970
2025	0	90.703	89.000	87.344	85.734	84.168	82.645	7.000	97.370	95.604	93.886	92.215	90.590	89.008	3.844	3.844	-3.156
2026	0	95.238	94.340	93.458	92.593	91.743	90.909	7.000	95.238	94.340	93.458	92.593	91.743	90.909	3.658	3.658	-3.342
0	100.000	0	0	0	0	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0	100.000	0	0
															119.178		
															Erzielbare Rendite vor Steuer	***12,72%***	***12,78%***

Soll die Beteiligung beispielsweise im Jahre 2013 bei einem angenommenen Zinssatz von 7% p.a. kapitalisiert werden, sieht die Rechnung wie folgt aus:
Der Fondszeichner hat bis zu diesem Zeitpunkt (Summe Cash-Flow´s 2001-2013) DM 37.725,-- investiert. Die Rentabilitätsanalyse zeigt nun den neuen Kapitalfluß vor und nach der Kapitalisierung.

Bei Kapitalisierung des Anteilsandienungsrechts erhält der Fondszeichner im Jahr 2013 eine Kapitalzahlung in Höhe von DM 38.782,-- und die Ausschüttungen in den Folgejahren. Bei Kapitalisierung des Anteilsandienungsrechts und der Ausschüttungen erhält der Fondszeichner eine Kapitalzahlung in Höhe von DM 91.885,--. Im Gegensatz zu den steuerpflichtigen Einnahmen aus der Fonds-beteiligung sind die Kapitalisierungserträge steuerfrei. Die Zinsen aus den Kapitalisierungsdarlehen wurden nicht als Sonderwerbungskosten mit den Einkünften aus der Beteiligung verrechnet.

Hinweis:
Die Kapitalisierungstabelle ist nicht auf andere Immobilienfonds übertragbar und ungeeignet für Rückschlüsse auf deren Rentabilität. Die aufgezeigten Lösungsansätze sind beispielhaft und dienen der Beurteilung nach Vorteilhaftigkeit bei unterschiedlichen Zinssätzen. Die hierdurch aufgezeigte Bandbreite soll dem Fondszeichner eine realistische Einschätzung zukünftiger Erträge ermöglichen. Ein Rechtsanspruch hieraus ist verständlicherweise ausgeschlossen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Angaben und Zahlen kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, daß Anderungen von Steuergesetzen vorteilhaft/nicht vorteilhaft die Rentabilität beeinflussen können.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR COMPUTERANALYSE

I. Die Einzahlungen in die Fondsgesellschaft werden von den Gesellschaftern erbracht. Wird die Beteiligung nicht finanziert ist die Einzahlung kongruent mit der Beteiligungshöhe zuzüglich Agio. Wird die Beteiligung finanziert, enthält diese Spalte auch die hierfür aufzuwendenden Zinsen. Diese können - soweit innerhalb der fiskalischen Gewinnerzielungsabsicht - als Sonderwerbungskosten abgezogen bzw. mit anderen steuerpflichtigen Einkünften verrechnet werden.

II. Aufgrund ihrer Beteiligung erhalten die Gesellschafter ausgleichsfähige Werbungskosten, welche mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden können. Für den Fall der Anteilsfinanzierung wurden die hierfür aufgewendeten Zinsen in Ansatz gebracht.

III. Ausgewiesene steuerliche Be- und Entlastungen werden mit dem im jeweiligen Jahr gültigen Steuertarif ermittelt. Nach den Plänen der Bundesregierung soll der Spitzensteuersatz (2001) in Höhe von 48,5% in zwei Stufen (ab 2003 auf 47%, ab 2005 auf 42%) gesenkt werden, was in der Computeranalyse berücksichtigt wird. Das fiskalische Ergebnis ist vorläufig und kann sich daher verbessern bzw. verschlechtern.
Auf Wunsch kann die Computeranalyse wahlweise mit den alten Steuertarifen oder mit einem festen Steuersatz erstellt werden. Der jeweilig Berechnungsmodus wird angezeigt.
Da die steuerlichen Werbungskosten unmittelbar zum Eintrag eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte bzw. zur Anpassung der Einkommensteuervorauszahlung führen können, wird in der Berechnung davon ausgegangen, daß die Werbungskosten auch im gleichen Jahr zu einer negativen Steuerlast führen.

IV. Prozentuale Steuerbe/entlastung aus II. und III. Bei dieser Zahl handelt es sich um einen Referenzwert und nicht, wie von einigen Interessenten angenommen, um denjenigen Steuersatz, mit welchem die steuerlichen Be- bzw. Entlastungen ermittelt werden. Im Falle einer ausgewiesenen negativen Steuerlast sollte dieser Referenzwert gleich dem persönlichen Grenzsteuersatz entsprechen. Differiert er hingegen - insbesondere in der Investitionsphase - erheblich von dem persönlichen Grenzsteuersatz, sollte die Zeichnungssumme entsprechend angepaßt werden.

V. Kalkulierte Barausschüttung auf das Gesellschaftskapital.

VI. Die Liquidität ergibt sich durch Verrechnung der Einnahmen (III. und V.) mit den Ausgaben (I. und VII.). Die dargestellte Liquidität beinhaltet ggf. bereits die laufende Tilgung der von der Fondsgesellschaft aufgenommenen Fremdmittel.

VII. Soweit der Fondszeichner seine Beteiligung finanziert, sind hierfür fiskalisch nicht relevante Tilgungsleistungen zu erbringen. Es kann sich hierbei sowohl um Versicherungsbeiträge einer Kapitallebensversicherung, als auch um Bank- oder Sondertilgungen handeln, die einzeln oder gemischt dargestellt werden. Da die Tilgung von finanzierten Beteiligungen sehr individuell gestaltet werden kann, ist es empfehlenswert, sich ausführlich hierüber zu informieren.

VIII. Diese Spalte stellt das tatsächliche Ergebnis unter Berücksichtigung aller fondsspezifischen und persönlichen Angaben dar. Auch wenn es sich bei den Tilgungsleistungen - da Vermögensverschiebung - nicht um Kosten im unternehmerischen Sinn handelt, sind es dennoch Aufwendungen, die vom Fondszeichner erbracht werden müssen. Aus diesen Salden wird die Rendite ermittelt, um diese Fondskombination mit anderen Kapitalanlagen vergleichen zu können.

Die erzielbare Rendite, bezogen auf das jeweils kalkulatorisch gebundene Kapital, wird durch eine Cash-Flow-Analyse (Interne Zinsfuß-Methode) grundsätzlich nach Steuer ermittelt, da in der Computeranalyse mit unterschiedlichen Steuertarifen (Echtsteuerberechnung) sowie auf Wunsch mit unterschiedlichen Einkommen gerechnet wird. Die ausgewiesene Rendite vor Steuer wurde mit dem anfänglichen Grenzsteuersatz bzw. iterativ aus der Rendite nach Steuer gebildet, um die Vorteilhaftigkeit dieses Angebotes mit anderen banküblichen Anlagen vergleichen zu können.

Die Berechnung geht davon aus, daß der Zeichner für den Darstellungszeitraum das von ihm angegebene und in der Analyse dargestellte zu versteuernde Einkommen erwartet. Das gleiche gilt für die daraus zu zahlende Kirchensteuer und evtl. Ergänzungsabgabe. Die Zahlen und Angaben sind dem Prospekt entnommen. Grundlage einer Anlageentscheidung ist der Hauptprospekt.

Alle dargestellten Angaben und Zahlen wurden sorgfältig zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, daß Änderungen von Steuergesetzen die Rentabilität vorteilhaft / nicht vorteilhaft beeinflußen können.