

COMPUTER ANALYSE\*

DEUTSCHLAND

3



IBV FONDS DEUTSCHLAND

IBV

FONDS

3



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: 103002  
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	77% .....	DM 77.658
ausgleichsfähige Gesamtwerbungskosten	..... bis 2030	-24% .....	DM -23.007
voraussichtliche steuerfreie Ausschüttung	..... ab 2002	0,45% .....	DM 458

**2001 voraussichtliche Steuererstattung DM 34.976,--**

### Versicherung

### Finanzierungsvorschlag

### Bank

Eintrittsalter (Mann).....	40	Zinssatz (nominal) .....	6,050%
Laufzeit.....	12	Auszahlung .....	89,000%
Vers.-Summe..... DM	43.299,00	Festschreibung .....	12,0 Jahre
voraus. Ablaufleistung..... DM	60.000,00	Zinssatz nach Festschreibung .	0,000%
Prämie jährlich..... DM	3.416,40	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 (80 %).....	DM	80.000	./.
Disagio (11 %), Zinsen (6,05 %) und LV-Beiträge. ....	DM	-8.800	+
<b>EIGENKAPITALEINSATZ V O R S T E U E R .....</b>			<b>DM -33.800</b>
Einkommensteuerentlastung (2).....	DM	31.918	./.
Kirchensteuerentlastung.....	DM	1.303	./.
Entlastung aus Solidaritätszuschlag (1) .....	DM	1.755	./.
Ausschüttung .....	DM	0	./.
<b>Gesamtrückflüsse im Zeichnungsjahr.(2001) .....</b>			<b>DM 34.976</b>
<b>EIGENKAPITALEINSATZ N A C H S T E U E R (ERTRAG).....</b>			<b>DM +1.176</b>

- (1) Der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % wurde in unserer Analyse berücksichtigt.
- (2) Die Steuerentlastung ergibt sich aus möglichen Sonderabschreibungen des Fördergebietsgesetzes sowie den sofort abzugsfähigen Werbungskosten. Berücksichtigung der Werbungskosten 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 7,55% p.a. ist kleiner als die doppelte Rendite ohne Steuer in Höhe von 4,55% p.a. und ist daher §2b EStG-konform.

## II. EINNAHMEN- und AUSGABENRECHNUNG vor und nach Steuer

(möglicher Liquiditätsverlauf)

103002

Jahr	I. Eigenkapital +Agio +Zinsen DM	II. steuerliches Ergebnis DM	III. Steuerbe-/ entlastung DM	IV. Steuerbe- ntlastung %	V. Ausschüttung DM	VI. Liquidität DM	VII. LV-Beitrag / Banktilgung DM	VIII. Ergebnis gesamt DM
2001	-33.800	65.985	34.976	53,0%	0	+1.176	0	+1.176
2002	-4.840	2.350	1.274	54,2%	458	-3.108	-4.616	-7.724
2003	-4.767	2.188	1.163	53,2%	5.500	+1.896	-4.689	-2.793
2004	-4.690	2.003	1.016	50,7%	5.500	+1.826	-4.766	-2.940
2005	-4.609	1.787	848	47,5%	5.500	+1.739	-4.848	-3.108
2006	-4.522	1.774	806	45,4%	5.500	+1.784	-4.934	-3.151
2007	-4.430	1.418	619	43,7%	5.500	+1.689	-5.026	-3.337
2008	-4.333	765	373	48,7%	5.500	+1.540	-5.123	-3.584
2009	-4.230	475	247	51,9%	5.500	+1.517	-5.227	-3.709
2010	-4.120	-7.425	-3.279	44,2%	5.500	-1.899	-5.336	-7.236
2011	-4.004	2.732	1.239	45,4%	5.500	+2.735	-5.452	-2.717
2012	-3.881	1.982	866	43,7%	5.500	+2.486	-5.576	-3.090
2013	-3.750	1.621	743	45,8%	5.500	+2.493	-5.706	-3.213
2001-2013	-85.977	77.658	40.891		60.960	+15.874	-61.300	-45.426
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
2027	0	-8.385	-3.652	43,6%	7.000	+3.348	0	+3.348
2028	0	-9.283	-4.085	44,0%	7.000	+2.915	0	+2.915
2029	0	-9.887	-4.332	43,8%	7.000	+2.668	0	+2.668
2030	0	-10.591	-4.642	43,8%	7.000	+2.358	0	+2.358
0	0	0	0	0	0	+0	0	+0
Anteilsrückgabe an die Gesellschaft gemäß vertraglicher Vereinbarung (siehe Prospekt).								+115.000
2014-2030	0	-100.665	-44.060		112.251	68.192	0	183.192
2001-2030	-85.977	-23.007	-3.169		173.211	84.066	-61.300	137.766

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	-3.169
Ausschüttung	(Spalte V.)	DM	173.211
Anteilsrückgabe		DM	115.000
<b>GESAMTEINNAHMEN</b>		DM	<b>285.043</b>
Fondszeichnung + Agio - Anteilsfinanzierung		DM	25.000
Zinsen für Anteilsfinanzierung		DM	60.977
LV-Beiträge / Banktilgung		DM	61.300
<b>EIGENKAPITALEINSATZ</b>		DM	<b>147.277</b>
<b>ÜBERSCHUSS</b>		DM	<b>137.766</b>

### RENDITE VOR STEUER

**12,54%**

(Darstellungszeitraum)

■■■■■ Aufwand (vor Steuer)  
■■■■■ Ertrag (vor Steuer)

■■■■■ Zahlung vom Finanzamt  
■■■■■ Zahlung ans Finanzamt

■■■■■ Aufwand (nach Steuer)  
■■■■■ Ertrag (nach Steuer)

## Kapitalisierungstabelle zum IBV Fonds Deutschland 3-2001

Ber.-Nr.:103002

Die Tabelle bezieht sich auf den 2001 zu zeichnenden geschlossenen IBV Fonds Deutschland 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 2030 das vertraglich vorgesehene Anteilsandienungsrecht in Höhe von DM 115.000,- 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 Kapitalmarktentwicklung 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	25.341	18.889	14.119	10.582	7.952	5.991	0	111.306	95.061	82.028	71.484	62.879	55.797	1.176	1.176	1.176
2002	0	26.608	20.023	15.107	11.428	8.668	6.590	458	116.413	100.307	87.312	76.744	68.080	60.919	-7.724	-7.724	-7.724
2003	0	27.939	21.224	16.165	12.343	9.448	7.250	5.500	116.733	100.825	87.924	77.384	68.707	61.510	-2.793	-2.793	-2.793
2004	0	29.336	22.497	17.296	13.330	10.298	7.974	5.500	117.070	101.374	88.578	78.074	69.391	62.161	-2.940	-2.940	-2.940
2005	0	30.803	23.847	18.507	14.396	11.225	8.772	5.500	117.423	101.956	89.279	78.820	70.136	62.877	-3.108	-3.108	-3.108
2006	0	32.343	25.278	19.802	15.548	12.235	9.649	5.500	117.794	102.574	90.028	79.625	70.948	63.665	-3.151	-3.151	-3.151
2007	0	33.960	26.795	21.189	16.792	13.336	10.614	5.500	118.183	103.228	90.830	80.495	71.833	64.531	-3.337	-3.337	-3.337
2008	0	35.658	28.403	22.672	18.135	14.537	11.675	5.500	118.592	103.921	91.688	81.435	72.798	65.484	-3.584	-3.584	-3.584
2009	0	37.441	30.107	24.259	19.586	15.845	12.843	5.500	119.022	104.657	92.606	82.449	73.849	66.532	-3.709	-3.709	-3.709
2010	0	39.313	31.913	25.957	21.153	17.271	14.127	5.500	119.473	105.436	93.588	83.545	74.995	67.686	-7.236	-7.236	-7.236
2011	0	41.278	33.828	27.774	22.845	18.825	15.540	5.500	119.946	106.262	94.639	84.728	76.245	68.954	-2.717	-2.717	-2.717
2012	0	43.342	35.858	29.718	24.673	20.520	17.094	5.500	120.443	107.137	95.763	86.007	77.607	70.349	-3.090	-3.090	-3.090
2013	0	45.509	38.009	31.798	26.647	22.366	18.803	5.500	120.965	108.065	96.967	87.387	79.091	71.884	-3.213	28.585	93.753
2014	0	47.785	40.290	34.024	28.779	24.379	20.684	5.750	121.263	108.799	98.004	88.628	80.459	73.322	4.698	4.698	-1.053
2015	0	50.174	42.707	36.406	31.081	26.573	22.752	5.750	121.576	109.577	99.114	89.968	81.950	74.904	4.574	4.574	-1.176
2016	0	52.683	45.269	38.954	33.567	28.965	25.027	5.750	121.905	110.401	100.302	91.415	83.576	76.644	4.390	4.390	-1.360
2017	0	55.317	47.985	41.681	36.253	31.572	27.530	6.000	122.000	111.026	101.323	92.728	85.098	78.309	4.514	4.514	-1.486
2018	0	58.083	50.865	44.599	39.153	34.413	30.283	6.000	122.101	111.687	102.416	94.147	86.757	80.140	4.330	4.330	-1.670
2019	0	60.987	53.916	47.721	42.285	37.511	33.311	6.500	121.706	111.889	103.085	95.178	88.065	81.654	4.706	4.706	-1.794
2020	0	64.036	57.151	51.061	45.668	40.886	36.643	6.500	121.291	112.102	103.801	96.293	89.491	83.319	4.397	4.397	-2.103
2021	0	67.238	60.581	54.636	49.322	44.566	40.307	7.000	120.356	111.828	104.067	96.996	90.545	84.651	4.773	4.773	-2.227
2022	0	70.600	64.215	58.460	53.267	48.577	44.337	7.000	119.373	111.538	104.352	97.756	91.694	86.116	4.587	4.587	-2.413
2023	0	74.130	68.068	62.552	57.529	52.949	48.771	7.000	118.342	111.230	104.657	98.576	92.946	87.728	4.401	4.401	-2.599
2024	0	77.837	72.152	66.931	62.131	57.715	53.648	7.000	117.259	110.903	104.982	99.462	94.311	89.500	4.030	4.030	-2.970
2025	0	81.728	76.482	71.616	67.101	62.909	59.013	7.000	116.122	110.557	105.331	100.419	95.799	91.450	3.844	3.844	-3.156
2026	0	85.815	81.070	76.629	72.470	68.571	64.915	7.000	114.928	110.191	105.704	101.452	97.420	93.595	3.658	3.658	-3.342
2027	0	90.106	85.935	81.993	78.267	74.742	71.406	7.000	113.674	109.802	106.103	102.568	99.188	95.955	3.348	3.348	-3.652
2028	0	94.611	91.091	87.733	84.528	81.469	78.547	7.000	112.357	109.390	106.531	103.774	101.115	98.550	2.915	2.915	-4.085
2029	0	99.341	96.556	93.874	91.291	88.801	86.401	7.000	110.975	108.953	106.988	105.076	103.215	101.405	2.668	2.668	-4.332
2030	0	104.308	102.350	100.445	98.594	96.793	95.041	7.000	109.524	108.491	107.477	106.481	105.505	104.545	2.358	2.358	-4.642
0	115.000	0	0	0	0	0	0	115.000	0	0	0	0	0	0	115.000	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
															137.766		
															Erzielbare Rendite vor Steuer		
															12.54%	12.73%	15.66%

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 45.426.-- 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 31.798,- und die Ausschüttungen in den Folgejahren. Bei Kapitalisierung des Anteilsandienungsrechts und der Ausschüttungen erhält der Fondszeichner eine Kapitalzahlung in Höhe von DM 96.967,-. Im Gegensatz zu den steuerpflichtigen Einnahmen aus der Fondsbeteiligung 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 Änderungen von Steuergesetzen vorteilhaft/nicht vorteilhaft die Rentabilität beeinflussen können.

- 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.