

ZBI Regiofonds Wohnen 1

Steuerliches Ergebnis auf eine Beteiligung von 105.000 € gerechnet

		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamt
Gewinnzuweisung an Gesellschafter		-1.592	-10.523	-15	1.108	3.093	3.249	3.408	3.571	3.737	3.906	4.079	57.597	71.620
abzüglich steuerfreier Veräußerungsgewinn													-53.874	-53.874
grds. dem persönlichen ESt-Satz beim Gesellschafter unterliegend		-1.592	-10.523	-15	1.108	3.093	3.249	3.408	3.571	3.737	3.906	4.079	3.724	17.747
gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG ist 15b EStG sinngemäß anzuwenden!														
dem persönlichen ESt-Satz beim Gesellschafter unterliegend		0	0	0	0	0	0	0	2.300	3.737	3.906	4.079	3.724	17.747
Einkommensteuersatz	42%	0	0	0	0	0	0	0	966	1.569	1.641	1.713	1.564	7.454
Solidaritätszuschlag	5,50%	0	0	0	0	0	0	0	53	86	90	94	86	410
Einkommensteuererstattung (-) / -belastung (+) Gesellschafter		0	0	0	0	0	0	0	1.019	1.656	1.731	1.808	1.650	7.863
nachrichtlich:														
ant. Gewinnanteil Komplementär	Dieser ist im Jahr 2025 aufgrund der Zebra-Gesellschaft als Vorabgewinn Einkünfte aus Gewerbebetrieb beim Komplementär voll steuerpflichtig!												4.966	4.966
ant. Gewinnanteil Anleger													52.631	66.654

Risikohinweise

Als Investor beteiligen Sie sich an dem Investmentvermögen mittelbar über einen Treuhänder. Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Die nachfolgende Darstellung kann Ihnen die für Ihre persönliche Entscheidungsfindung maßgeblichen Risiken nicht abschließend transparent machen. Die ausführlichen Risikohinweise zu dem Investmentvermögen finden Sie im Verkaufsprospekt im Kapitel 10 (ab Seite 53 ff); sie sind unbedingt zu beachten.

Risiken der Beteiligung

Mit dieser unternehmerischen Beteiligung geht der Anleger eine langfristige Verpflichtung ein. Aus diesem Grunde sollte er alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Die wesentlichen Risiken einer Anlage in dem Fonds werden im Folgenden kurz dargestellt. Eine umfassende Darstellung der möglichen Risiken findet sich im Verkaufsprospekt ab Seite 53.

Geschäftsrisiko

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Weder der Anbieter dieser Vermögensanlage noch die Fondsgesellschaft selbst können die Höhe und Zeitpunkte von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren.

Marktrisiken

Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der vom alternativen Investmentfonds erworbenen Immobilien beteiligt. Der wirtschaftliche Erfolg dieser Vermögensanlage hängt von mehreren Einflussfaktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarkts und der Standort der Immobilie, die tatsächlichen Mietentnahmen, die Instandhaltung der Immobilie, sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturlage. Des Weiteren sind auch Risiken im Bereich der Mietentwicklung und Inflation sowie der Wertentwicklung der Immobilien zu beachten. Durch negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt besteht die Gefahr von Wertverlusten. Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Anteilpreis aus. Auf Ebene der einzelnen Immobilien und gegebenenfalls auf Fondsebene können Wertverluste bis zum Totalverlust führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen.

Eingeschränkte Fungibilität

Für einen Handel mit Treuhand-/ Kommanditeilen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt. Die Fungibilität der Vermögensanlage ist somit stark eingeschränkt. Auch ist die Übertragung des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag eingeschränkt. Ein Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft durch ordentliche Kündigung ist nicht möglich.

Wichtige Hinweise

Der ZBI Regiofonds Wohnen 1 ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds, dessen Ziel darin besteht, aus der Bewirtschaftung und Veräußerung eines Immobilienvermögens Erträge zu generieren.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Weitere Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken der Beteiligung, enthalten der Verkaufsprospekt (inklusive des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufsunterlagen“). Für den Beitritt zu der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft („Investmentvermögen“) sind ausschließlich die vorbenannten Verkaufsunterlagen inklusive der Angabe aller Risiken sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen der gesamten Verkaufsunterlagen empfohlen. Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der das Investmentvermögen verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ZBI Fondsmanagement AG, wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Diese Broschüre ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Anlageberater oder Finanzanlagenvermittler. Zeichnungen von Anteilen an dem Investmentvermögen sollten nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen erfolgen. Diese Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder unter www.zbi-kvg.de kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

(Steuer-) rechtliche Risiken

Der Fonds unterliegt unter anderem dem Kapitalanlagegesetzbuch und dem Investmentsteuergesetz. Mögliche (steuer-) rechtliche Änderungen können sich negativ auf den Fonds auswirken.

Liquiditätsrisiken

Aufgrund des Umstandes, dass ein Großteil des vorhandenen Kapitals in Immobilien investiert ist und ein zeitnaher Verkauf sich oft schwierig gestaltet, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft bei unvorhersehbaren und nicht kalkulierbaren eintretenden Kostenaufwänden ihren Zahlungsverpflichtungen mangels vorhandener Liquidität nicht nachkommen kann.

Semi-Blind-Pool-Risiken

Bis auf das im Prospekt beschriebene Startportfolio sind keine weiteren konkreten Anlageobjekte vorhanden. Der Investor kann sich also zum Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die weiteren Anlageobjekte und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen.

Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen

Der Fonds ist so konzipiert, dass er den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Grundlagen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung und/ oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse auf der Ebene der Fondsgesellschaft kommt. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlung an den Anleger und dem Verlust des eingesetzten Kapitals inklusive Agio des Anlegers führen. Zukünftige wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie z. B. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Vermögensanlage als Ganzes gefährden. Darüber hinaus sind Rechtsänderungen nicht vollständig auszuschließen, die die Möglichkeit einer entschädigungslosen Enteignung der Grundstücke beinhalten. Auch in diesem Fall würde der Fondsgesellschaft die Insolvenz drohen und das gezeichnete Kapital der Investoren verloren gehen.

Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des vollständigen Verlusts des Beteiligungsbetrags inklusive Agio. Dem Anleger können individuell zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Kosten für Steuerzahlungen oder aus einer möglichen persönlichen Fremdfinanzierung.