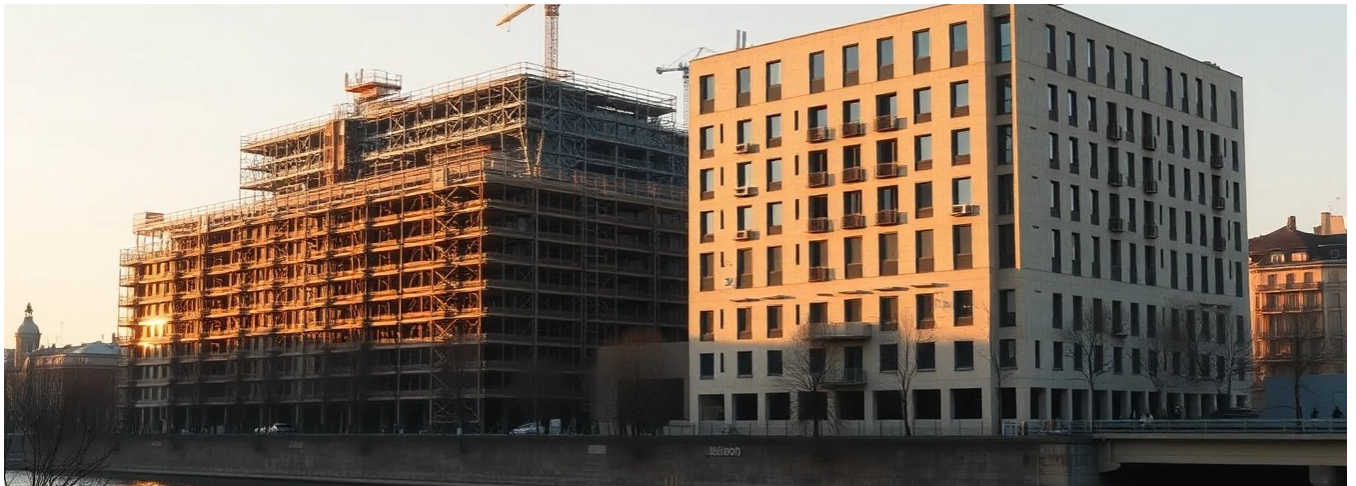


ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Anteile am Immobilienprojekt bedeuten nicht dieselbe Auszahlungsquote: Die vereinbarte Reihenfolge vor der Renditerechnung lesen

Wie verändert ein ausdrücklich fiktiver vorrangiger Rückfluss den für mich verbleibenden Projektbetrag?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du sollst einen Anteil an einem Immobilienprojekt erwerben. Eine Präsentation nennt einen erwarteten verfügbaren Projektbetrag und deine prozentuale Beteiligung. Bevor daraus dein eigener Rückfluss berechnet wird, muss die vertragliche Auszahlungsreihenfolge feststehen. Erst ein Rest nach vorrangigen Positionen kann nach einer bestimmten Quote verteilbar sein.

Das Modell ausschließlich als erfundene Vereinbarung lesen

Die folgende Reihenfolge ist frei erfunden und keine Aussage über übliche oder rechtlich wirksame Beteiligungsbedingungen. Ein realer Vertrag benötigt unabhängige rechtliche und wirtschaftliche Prüfung. Die Bezeichnung einer Position entscheidet dabei nicht allein über deren tatsächlichen Rang oder Durchsetzbarkeit.

Im Lernfall stehen vor den hier ausdrücklich noch nicht abgezogenen Finanzierungs- und Vorzugszahlungen 30.000 Euro Liquidität bereit. Zunächst werden 8.000 Euro an die finanzierende Bank bezahlt. Danach erhält eine andere Beteiligungsgruppe vereinbarungsgemäß 10.000 Euro Vorzugszahlung. Erst der verbleibende Betrag wird unter einer weiteren Gruppe verteilt, an der du im Modell zu 25 Prozent beteiligt bist.

Vom Projektgeld zum eigenen Rückfluss

Nach der Bankzahlung bleiben 22.000 Euro. Nach der Vorzugszahlung bleiben 12.000 Euro. Davon ergeben 25 Prozent genau 3.000 Euro für dich. Würdest du 25 Prozent direkt auf die ersten 30.000 Euro anwenden, kämen 7.500 Euro heraus. Das entspräche nicht der hier angenommenen Reihenfolge.

Die Differenz von 4.500 Euro ist kein verschwundenes Geld und kein Nachweis eines Abrechnungsfehlers. Sie entsteht aus der falschen Bezugsbasis der ersten Rechnung. Ob die erfundenen Vorränge für dich wirtschaftlich attraktiv wären, ist eine andere Frage.

Einen schwächeren Projektbetrag einsetzen

Stehen unter denselben angenommenen Regeln nur 15.000 Euro bereit, verbleiben nach der Bankzahlung 7.000 Euro. Sie reichen schon für die vorgehende 10.000-Euro-Position nicht vollständig. Für die nachrangig am Rest beteiligte Gruppe und deinen dortigen Anteil bleibt in diesem Modell nichts.

Was mit der ungedeckten Vorzugsposition passiert, ist hier nicht festgelegt. Übertrag in Folgejahre, Ansprüche, weitere Einzahlungen oder sonstige Folgen müssten aus dem tatsächlichen Vertrag geklärt werden. Die Rechnung erfindet dafür keine automatische Regel.

Vor der Entscheidung die richtige Grundlage verlangen

Bitte bei einer realen Beteiligung um eine nachvollziehbare Darstellung aller Stufen und um Erklärung, welche Zahlungen bereits in der genannten Ausgangsliquidität enthalten sind. Derselbe Aufwand darf nicht zweimal abgezogen werden. Prüfe auch, ob eine Zahlung Kapitalrückführung oder neuer Ertrag wäre.

Dein Finanzierungsplan übernimmt anschließend nur den aus der konkreten Reihenfolge nachvollziehbaren persönlichen Rückfluss mit seinem wirklichen Unsicherheitsstatus. Eine Beteiligungsquote allein bestätigt weder einen anteiligen Anspruch auf jede Projektzahlung noch eine persönliche Rendite.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Projekt und Beteiligung

Trag Projekt, Beteiligungsgruppe und deinen prozentualen Anteil laut Vertrag ein.

02 / Genannter Projektbetrag

Trag den verfügbaren Betrag aus der Präsentation ein und welche Zahlungen darin schon enthalten sind.

03 / Vorrangige Zahlungen

Liste alle Zahlungen auf, die laut Vertrag vor deiner Gruppe bedient werden, etwa Bank oder Vorzugsgruppen.

04 / Rest für deine Gruppe

Rechne Projektbetrag minus vorrangige Zahlungen und trag den verteilbaren Rest ein.

05 / Dein Rückfluss

Rechne deinen Anteil am verteilbaren Rest und trag den Betrag ein.

06 / Schwächere Variante

Trag deinen Rückfluss für einen niedrigeren Projektbetrag nach derselben Reihenfolge ein.

07 / Kapitalrückführung oder Ertrag

Notiere, ob die Zahlung an dich eingesetztes Kapital zurückführt oder neuer Ertrag wäre.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wer den Vertrag rechtlich und wirtschaftlich für dich prüft und bis wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Einordnung ohne extern recherchierte Fakten.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0120-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.