

NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Barzeichner

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 132.458

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand**)

2019	116.728
-Barzeichnerbonus	-6.000

Steuerliches Ergebnis

2019	-6.780
2020	-5.190
2021	-5.450
2022	-3.667

110.728
Eigenaufwand vor Steuer

-10.544

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

100.184
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert **) 15.730

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

175
pro Monat

2.094
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

208
pro Monat

2.496
pro Jahr

Ø Ertrag nach Annuität und Steuer p.a. ****)

2,5%

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ****)

50.949

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

3.933

Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

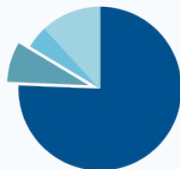
7,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

132.458

76%	Eigenaufwand
8%	Steuerrückfluss
5%	Barzeichnerbonus
11%	Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2042

50.949

38%	gebundenes Kapital
13%	Steuerrückfluss
49%	Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten.
- ***) beinhaltet 1,50% Beratungshonorar, Hafteinlage und Teilpflichteinlage, abzüglich Barzeichnerbonus (Einsparung Bauzeitinszen und Gebühren)
- ****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 15.730 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- *****) Basis Mieteinnahmen nach Nebenkosten
- *****) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2019

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, 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.

NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer ****)	Aufwand / Ertrag nach Steuer **)	gesamter Aufwand n. Steuer **)
⊕	2019			-110.728		-110.728	-110.728
	2020				3.390	3.390	-107.338
	2021				2.595	2.595	-104.743
	2022	1.809	-651	1.158	2.725	3.883	-100.860
€	2023	2.412	-868	1.544	1.834	3.378	-97.482
	2024	2.459	-868	1.591	1.548	3.139	-94.343
	2025	2.507	-868	1.639	1.521	3.160	-91.183
	2026	2.556	-868	1.688	1.494	3.181	-88.001
	2027	2.606	-868	1.738	1.465	3.203	-84.798
	2028	2.657	-868	1.788	1.437	3.225	-81.573
	2029	2.708	-868	1.840	1.408	3.248	-78.325
	2030	2.761	-868	1.893	1.378	3.271	-75.054
	2031	2.815	-868	1.947	1.348	3.295	-71.760
	2032	2.870	-868	2.002	1.317	3.319	-68.441
	2033	2.926	-868	2.058	1.286	3.343	-65.098
	2034	2.983	-868	2.115	1.254	3.368	-61.729
	2035	3.041	-868	2.173	651	2.824	-58.905
	2036	3.100	-868	2.232	-437	1.795	-57.110
	2037	3.161	-868	2.293	-1.321	972	-56.138
	2038	3.222	-868	2.354	-1.560	794	-55.344
	2039	3.285	-868	2.417	-1.595	822	-54.522
	2040	3.349	-868	2.481	-1.631	851	-53.671
	2041	3.415	-868	2.547	-1.667	880	-52.792
	2042	3.764	-217	3.547	-1.704	1.843	-50.949
	2043	3.933		3.933	-1.882	2.051	-48.897

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

**) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

***) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

****) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2019

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, 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.

NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-6.780		-6.780	-6.780
2020				-5.190		-5.190	-11.970
2021				-5.450		-5.450	-17.420
2022	2.010	-201	1.809	-5.360	-116	-3.667	-21.087
2023	2.680	-268	2.412	-5.360	-149	-3.097	-24.184
2024	2.732	-273	2.459	-5.360	-141	-3.042	-27.226
2025	2.786	-279	2.507	-5.360	-134	-2.987	-30.213
2026	2.840	-284	2.556	-5.360	-127	-2.931	-33.144
2027	2.895	-290	2.606	-5.360	-119	-2.874	-36.018
2028	2.952	-295	2.657	-5.360	-112	-2.815	-38.833
2029	3.009	-301	2.708	-5.360	-104	-2.756	-41.589
2030	3.068	-307	2.761	-5.360	-97	-2.695	-44.284
2031	3.128	-313	2.815	-5.360	-89	-2.634	-46.918
2032	3.189	-319	2.870	-5.360	-81	-2.571	-49.489
2033	3.251	-325	2.926	-5.360	-73	-2.507	-51.996
2034	3.314	-331	2.983	-4.220	-65	-1.302	-53.299
2035	3.379	-338	3.041	-2.110	-57	874	-52.424
2036	3.445	-344	3.100	-410	-49	2.642	-49.783
2037	3.512	-351	3.161		-41	3.120	-46.663
2038	3.580	-358	3.222		-32	3.190	-43.473
2039	3.650	-365	3.285		-24	3.261	-40.211
2040	3.721	-372	3.349		-15	3.334	-36.877
2041	3.794	-379	3.415		-7	3.408	-33.469
2042	4.182	-418	3.764		0	3.763	-29.706
2043	4.370	-437	3.933			3.933	-25.773

DER EFFEKT - STEUEROPTIMIERUNG DURCH 1/15-AfA

Durch die Begünstigung der 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann. Somit werden nicht nur diese Mieten über 15 Jahre steuerneutral gehalten, sondern entsteht ein zusätzlicher Ertrag aus Steuereinsparungen.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		43.370			43.370
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.005			13.845
		nach Steuer			nach Steuer
		31.365			57.215

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 25.850

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 2.680 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,95% p.a. ab dem Jahr 2024. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.10.2042) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- **) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen, usw.) von 10% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 1,95% p.a. ab dem Jahr 2022.
- ***) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 1,00% p.a. ab 01.04.2022 berechnet.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, 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.

NEUBAUHERRENMODELL

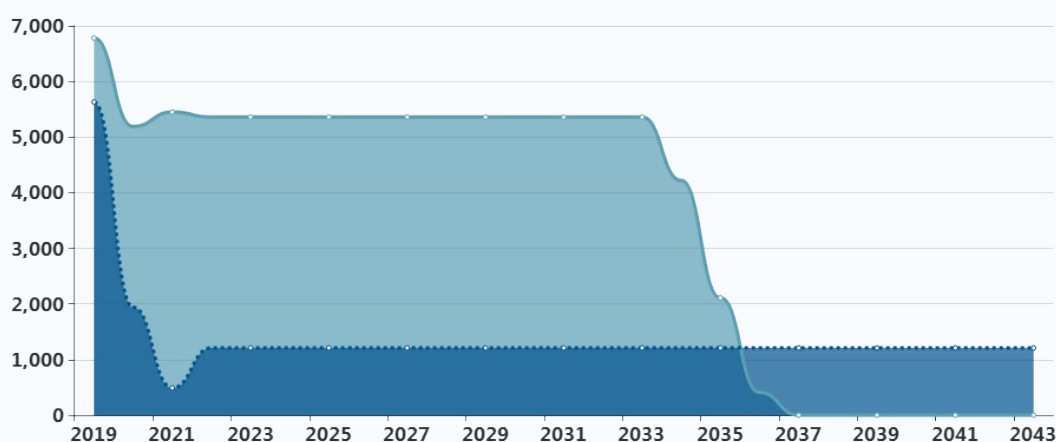
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

AfA Vergleich

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	5.630	6.780		
2020	1.940	5.190		
2021	490	5.450		
2022	1.210	5.360	599	-3.551
2023	1.210	5.360	1.801	-6.499
2024	1.210	5.360	3.050	-9.400
2025	1.210	5.360	4.347	-12.253
2026	1.210	5.360	5.693	-15.057
2027	1.210	5.360	7.089	-17.811
2028	1.210	5.360	8.535	-20.515
2029	1.210	5.360	10.033	-23.167
2030	1.210	5.360	11.585	-25.765
2031	1.210	5.360	13.190	-28.310
2032	1.210	5.360	14.849	-30.801
2033	1.210	5.360	16.565	-33.235
2034	1.210	4.220	18.338	-34.472
2035	1.210	2.110	20.169	-33.541
2036	1.210	410	22.060	-30.850
2037	1.210		24.010	-27.690
2038	1.210			
2039	1.210			
2040	1.210			
2041	1.210			
2042	1.210			
2043	1.210			

DER EFFEKT - STEUEROPTIMIERUNG DURCH 1/15-AfA



Der Effekt - IFA Immobilie mit System

Normal AfA - bei einer Standard-Immobilie

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, 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.

NEUBAUHERRENMODELL

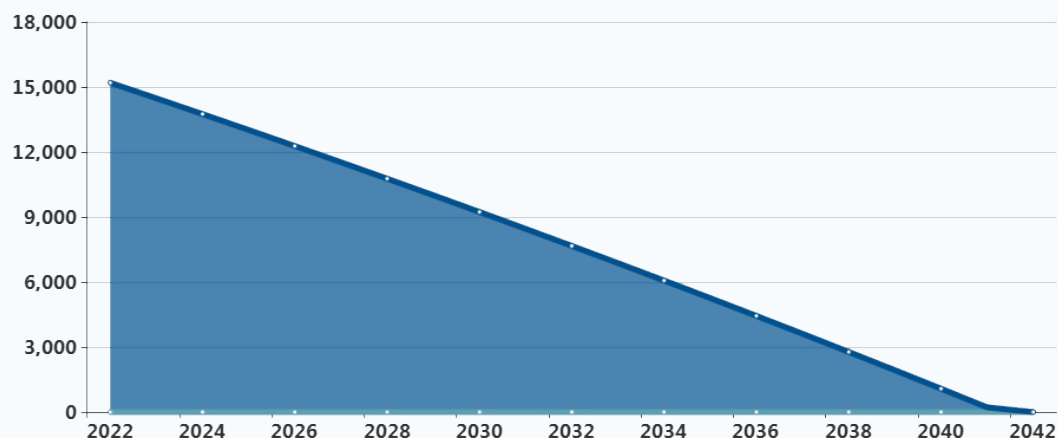
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2019				
2020				
2021				
2022	535	116	651	15.195
2023	719	149	868	14.476
2024	727	141	868	13.749
2025	734	134	868	13.015
2026	741	127	868	12.274
2027	749	119	868	11.525
2028	756	112	868	10.769
2029	764	104	868	10.005
2030	772	97	868	9.233
2031	779	89	868	8.454
2032	787	81	868	7.667
2033	795	73	868	6.872
2034	803	65	868	6.069
2035	811	57	868	5.258
2036	819	49	868	4.438
2037	827	41	868	3.611
2038	836	32	868	2.775
2039	844	24	868	1.931
2040	853	15	868	1.078
2041	861	7	868	217
2042	217	0	217	
2043				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, 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.

NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-5.630		-5.630	-5.630
2020				-1.940		-1.940	-7.570
2021				-490		-490	-8.060
2022	2.228	-201	2.027	-1.210	-116	700	-7.360
2023	2.970	-268	2.702	-1.210	-149	1.343	-6.016
2024	3.028	-273	2.755	-1.210	-141	1.403	-4.613
2025	3.087	-279	2.808	-1.210	-134	1.464	-3.149
2026	3.147	-284	2.863	-1.210	-127	1.526	-1.622
2027	3.209	-290	2.919	-1.210	-119	1.590	-33
2028	3.271	-295	2.976	-1.210	-112	1.654	1.621

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR



*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 2.970 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,95% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen, usw.) von 10% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 1,95% p.a. ab dem Jahr 2022.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, 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. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.