

NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 198.686

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand**)

2019	16.500
2020	16.500
2021	16.500
2022	13.500

Steuerliches Ergebnis

2019	-15.555
2020	-11.100
2021	-9.090
2022	-7.647

63.000
Eigenaufwand vor Steuer

-21.696

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

41.304
Eigenaufwand NACH STEUER

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	112.091
Landesdarlehen gefördert ***)	23.595

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

275

pro Monat

3.294

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

176

pro Monat

2.107

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)

92.313

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.900

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

6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

198.686

21% Eigenaufwand
11% Steuerrückfluss
56% Bankdarlehen
12% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2042

92.313

44% Eigenaufwand
20% Steuerrückfluss
36% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten.
- ***) beinhaltet 1,50% Beratungshonorar, Hafteinlage und Teilpflichteinlage
- ****) Bankdarlehen (restliche Pflichteinlage) in Höhe von EUR 112.091 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Fixzinssatz 2,60% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 23.595 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- *****) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2019
- *****) Basis Mieteinnahmen nach Nebenkosten

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
₤	2019			-16.500		-16.500	-16.500
	2020			-16.500	7.778	-8.723	-25.223
	2021			-16.500	5.550	-10.950	-36.173
	2022	2.714	-7.751	-18.537	4.545	-13.992	-50.165
€	2023	3.618	-10.335	-6.717	3.823	-2.893	-53.058
	2024	3.689	-10.335	-6.646	3.682	-2.964	-56.022
	2025	3.760	-10.335	-6.574	3.558	-3.016	-59.038
	2026	3.834	-10.335	-6.501	3.432	-3.069	-62.107
	2027	3.909	-10.335	-6.426	3.302	-3.124	-65.231
	2028	3.985	-10.335	-6.350	3.169	-3.181	-68.411
	2029	4.062	-10.335	-6.272	3.033	-3.239	-71.650
	2030	4.142	-10.335	-6.193	2.894	-3.299	-74.949
	2031	4.222	-10.335	-6.112	2.752	-3.360	-78.309
	2032	4.305	-10.335	-6.030	2.606	-3.424	-81.733
	2033	4.389	-10.335	-5.946	2.457	-3.489	-85.222
	2034	4.474	-10.335	-5.860	2.304	-3.556	-88.778
	2035	4.562	-10.335	-5.773	1.292	-4.481	-93.259
	2036	4.651	-10.335	-5.684	-450	-6.134	-99.393
	2037	4.741	-3.560	1.181	-1.889	-708	-100.102
	2038	4.834	-1.302	3.531	-2.335	1.196	-98.906
	2039	4.928	-1.302	3.626	-2.393	1.233	-97.673
	2040	5.024	-1.302	3.722	-2.446	1.276	-96.397
	2041	5.122	-1.302	3.820	-2.500	1.319	-95.077
	2042	5.646	-326	5.320	-2.556	2.764	-92.313
	2043	5.900		5.900	-2.823	3.077	-89.236

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

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

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

*****) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-15.555		-15.555	-15.555
2020				-11.100		-11.100	-26.655
2021				-9.090		-9.090	-35.745
2022	3.015	-302	2.714	-8.040	-2.320	-7.647	-43.392
2023	4.020	-402	3.618	-8.040	-2.942	-7.364	-50.756
2024	4.098	-410	3.689	-8.040	-2.765	-7.117	-57.872
2025	4.178	-418	3.760	-8.040	-2.584	-6.863	-64.736
2026	4.260	-426	3.834	-8.040	-2.398	-6.604	-71.340
2027	4.343	-434	3.909	-8.040	-2.207	-6.338	-77.678
2028	4.428	-443	3.985	-8.040	-2.011	-6.067	-83.745
2029	4.514	-451	4.062	-8.040	-1.811	-5.788	-89.533
2030	4.602	-460	4.142	-8.040	-1.605	-5.504	-95.036
2031	4.692	-469	4.222	-8.040	-1.394	-5.212	-100.248
2032	4.783	-478	4.305	-8.040	-1.178	-4.913	-105.162
2033	4.876	-488	4.389	-8.040	-956	-4.608	-109.769
2034	4.971	-497	4.474	-6.330	-729	-2.585	-112.354
2035	5.068	-507	4.562	-3.165	-496	901	-111.453
2036	5.167	-517	4.651	-615	-257	3.779	-107.675
2037	5.268	-527	4.741		-71	4.671	-103.004
2038	5.371	-537	4.834		-48	4.785	-98.219
2039	5.475	-548	4.928		-36	4.892	-93.327
2040	5.582	-558	5.024		-23	5.001	-88.326
2041	5.691	-569	5.122		-10	5.112	-83.214
2042	6.273	-627	5.646		-1	5.645	-77.569
2043	6.555	-656	5.900			5.900	-71.669

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
		minus Steuer			plus Steuer
		nach Steuer			nach Steuer
		65.056			65.056
		-18.008			20.767
		47.048			85.823

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 38.775

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 4.020 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,95% p.a. ab dem Jahr 2024. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.04.2042) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- **) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstellungen, 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 2,60% 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

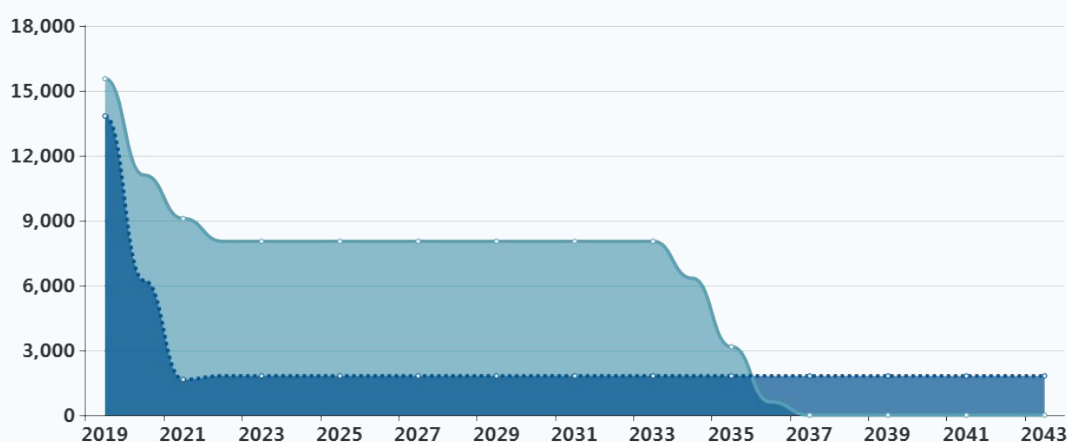
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

AfA Vergleich

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	13.830	15.555		
2020	6.225	11.100		
2021	1.650	9.090		
2022	1.815	8.040	899	-5.327
2023	1.815	8.040	2.702	-9.749
2024	1.815	8.040	4.575	-14.100
2025	1.815	8.040	6.521	-18.379
2026	1.815	8.040	8.539	-22.586
2027	1.815	8.040	10.633	-26.717
2028	1.815	8.040	12.803	-30.772
2029	1.815	8.040	15.050	-34.750
2030	1.815	8.040	17.377	-38.648
2031	1.815	8.040	19.784	-42.466
2032	1.815	8.040	22.274	-46.201
2033	1.815	8.040	24.848	-49.852
2034	1.815	6.330	27.507	-51.708
2035	1.815	3.165	30.254	-50.311
2036	1.815	615	33.089	-46.276
2037	1.815		36.016	-41.534
2038	1.815			
2039	1.815			
2040	1.815			
2041	1.815			
2042	1.815			
2043	1.815			

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

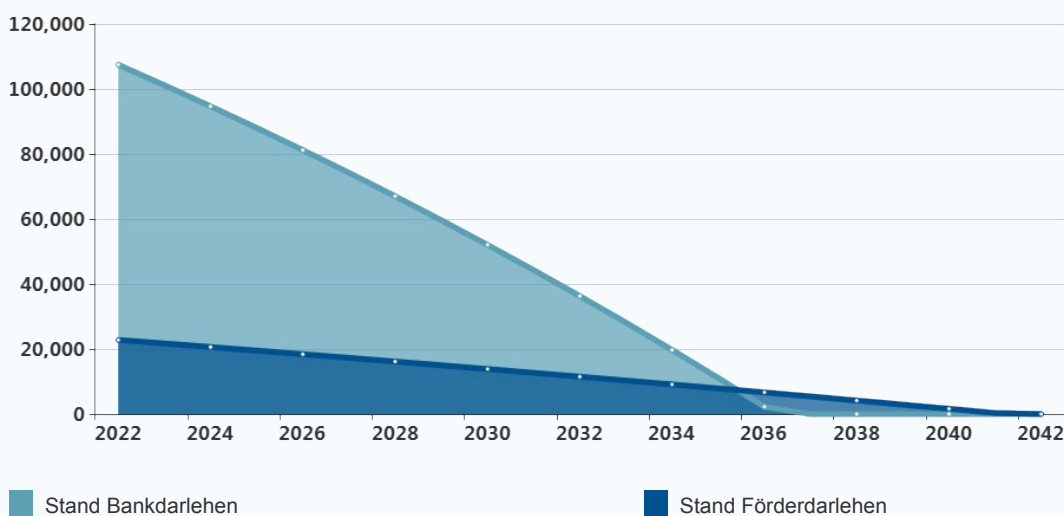
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2019									
2020									
2021									
2022	4.629	2.146	6.774	107.463	802	174	977	22.793	7.751
2023	6.313	2.719	9.032	101.150	1.079	223	1.302	21.714	10.335
2024	6.479	2.553	9.032	94.670	1.090	212	1.302	20.624	10.335
2025	6.650	2.383	9.032	88.020	1.101	201	1.302	19.523	10.335
2026	6.825	2.208	9.032	81.195	1.112	190	1.302	18.411	10.335
2027	7.004	2.028	9.032	74.191	1.123	179	1.302	17.288	10.335
2028	7.189	1.844	9.032	67.002	1.134	168	1.302	16.153	10.335
2029	7.378	1.655	9.032	59.625	1.146	156	1.302	15.007	10.335
2030	7.572	1.460	9.032	52.053	1.157	145	1.302	13.850	10.335
2031	7.771	1.261	9.032	44.281	1.169	133	1.302	12.681	10.335
2032	7.976	1.057	9.032	36.306	1.181	121	1.302	11.500	10.335
2033	8.186	847	9.032	28.120	1.193	110	1.302	10.308	10.335
2034	8.401	631	9.032	19.719	1.205	98	1.302	9.103	10.335
2035	8.622	410	9.032	11.097	1.217	85	1.302	7.886	10.335
2036	8.849	184	9.032	2.248	1.229	73	1.302	6.657	10.335
2037	2.248	10	2.258		1.241	61	1.302	5.416	3.560
2038					1.254	48	1.302	4.162	1.302
2039					1.266	36	1.302	2.896	1.302
2040					1.279	23	1.302	1.617	1.302
2041					1.292	10	1.302	325	1.302
2042					325	1	326		326
2043									

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-13.830		-13.830	-13.830
2020				-6.225		-6.225	-20.055
2021				-1.650		-1.650	-21.705
2022	3.341	-302	3.040	-1.815	-2.320	-1.095	-22.800
2023	4.455	-402	4.053	-1.815	-2.942	-704	-23.505
2024	4.542	-410	4.132	-1.815	-2.765	-448	-23.953
2025	4.630	-418	4.213	-1.815	-2.584	-186	-24.139
2026	4.721	-426	4.295	-1.815	-2.398	82	-24.057
2027	4.813	-434	4.379	-1.815	-2.207	357	-23.700
2028	4.907	-443	4.464	-1.815	-2.011	637	-23.063
2029	5.002	-451	4.551	-1.815	-1.811	925	-22.138
2030	5.100	-460	4.640	-1.815	-1.605	1.219	-20.918
2031	5.199	-469	4.730	-1.815	-1.394	1.521	-19.397
2032	5.301	-478	4.822	-1.815	-1.178	1.829	-17.568
2033	5.404	-488	4.916	-1.815	-956	2.145	-15.423
2034	5.509	-497	5.012	-1.815	-729	2.468	-12.955
2035	5.617	-507	5.110	-1.815	-496	2.799	-10.156
2036	5.726	-517	5.210	-1.815	-257	3.138	-7.018
2037	5.838	-527	5.311	-1.815	-71	3.426	-3.592
2038	5.952	-537	5.415	-1.815	-48	3.551	-41
2039	6.068	-548	5.520	-1.815	-36	3.670	3.629

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR



- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 4.455 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 Leerstellungen, 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 21. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.