

# NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Kreditzeichner

1,75 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 231.801

### BAUPHASE (2019 - 2022)

#### Eigenaufwand\*\*)

2019	19.250
2020	19.250
2021	19.250
2022	15.750

#### Steuerliches Ergebnis

2019	-18.148
2020	-12.950
2021	-10.605
2022	-8.921

73.500  
Eigenaufwand vor Steuer

**-25.312**

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

48.188  
Eigenaufwand NACH STEUER

### FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen **)	130.773
Landesdarlehen gefördert ***)	27.528

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**320**

pro Monat

**3.843**

pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*)

**205**

pro Monat

**2.459**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*\*\*)

**107.699**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**6.883**

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

**6,4 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**231.801**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2042

**107.699**

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 130.773 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Fixzinssatz 2,60% p.a.

\*\*\*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 27.528 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

1,75 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
₤	2019			-19.250		-19.250	-19.250
	2020			-19.250	9.074	-10.176	-29.426
	2021			-19.250	6.475	-12.775	-42.201
	2022	3.166	-9.043	-21.627	5.303	-16.325	-58.526
€	2023	4.221	-12.057	-7.836	4.461	-3.375	-61.901
	2024	4.303	-12.057	-7.754	4.296	-3.458	-65.359
	2025	4.387	-12.057	-7.670	4.151	-3.518	-68.878
	2026	4.473	-12.057	-7.584	4.004	-3.581	-72.458
	2027	4.560	-12.057	-7.497	3.852	-3.645	-76.103
	2028	4.649	-12.057	-7.408	3.697	-3.711	-79.814
	2029	4.740	-12.057	-7.317	3.539	-3.779	-83.592
	2030	4.832	-12.057	-7.225	3.377	-3.848	-87.441
	2031	4.926	-12.057	-7.131	3.210	-3.920	-91.361
	2032	5.022	-12.057	-7.035	3.040	-3.994	-95.356
	2033	5.120	-12.057	-6.937	2.866	-4.071	-99.426
	2034	5.220	-12.057	-6.837	2.688	-4.149	-103.575
	2035	5.322	-12.057	-6.735	1.508	-5.227	-108.803
	2036	5.426	-12.057	-6.631	-525	-7.157	-115.959
	2037	5.531	-4.154	1.378	-2.204	-826	-116.786
	2038	5.639	-1.519	4.120	-2.725	1.396	-115.390
	2039	5.749	-1.519	4.230	-2.791	1.439	-113.951
	2040	5.861	-1.519	4.342	-2.854	1.488	-112.463
	2041	5.976	-1.519	4.457	-2.917	1.539	-110.924
	2042	6.587	-380	6.207	-2.982	3.225	<b>-107.699</b>
	2043	6.883		<b>6.883</b>	-3.293	3.590	-104.109

\*) 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

1,75 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-18.148		-18.148	-18.148
2020				-12.950		-12.950	-31.098
2021				-10.605		-10.605	-41.703
2022	3.518	-352	3.166	-9.380	-2.707	-8.921	-50.624
2023	4.690	-469	4.221	-9.380	-3.432	-8.591	-59.215
2024	4.781	-478	4.303	-9.380	-3.226	-8.303	-67.518
2025	4.875	-487	4.387	-9.380	-3.014	-8.007	-75.525
2026	4.970	-497	4.473	-9.380	-2.797	-7.705	-83.229
2027	5.067	-507	4.560	-9.380	-2.575	-7.395	-90.624
2028	5.165	-517	4.649	-9.380	-2.347	-7.078	-97.702
2029	5.266	-527	4.740	-9.380	-2.113	-6.753	-104.455
2030	5.369	-537	4.832	-9.380	-1.873	-6.421	-110.876
2031	5.474	-547	4.926	-9.380	-1.627	-6.081	-116.956
2032	5.580	-558	5.022	-9.380	-1.374	-5.732	-122.688
2033	5.689	-569	5.120	-9.380	-1.116	-5.376	-128.064
2034	5.800	-580	5.220	-7.385	-851	-3.015	-131.080
2035	5.913	-591	5.322	-3.693	-579	1.051	-130.029
2036	6.028	-603	5.426	-718	-300	4.409	-125.620
2037	6.146	-615	5.531		-82	5.449	-120.171
2038	6.266	-627	5.639		-56	5.583	-114.588
2039	6.388	-639	5.749		-42	5.707	-108.881
2040	6.513	-651	5.861		-27	5.834	-103.047
2041	6.640	-664	5.976		-12	5.964	-97.083
2042	7.318	-732	6.587		-1	6.586	-90.497
2043	7.648	-765	6.883			6.883	-83.614

### 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
		75.898			75.898
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.009			24.228
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>54.889</b>			<b>100.127</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 45.238**

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 4.690 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 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 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

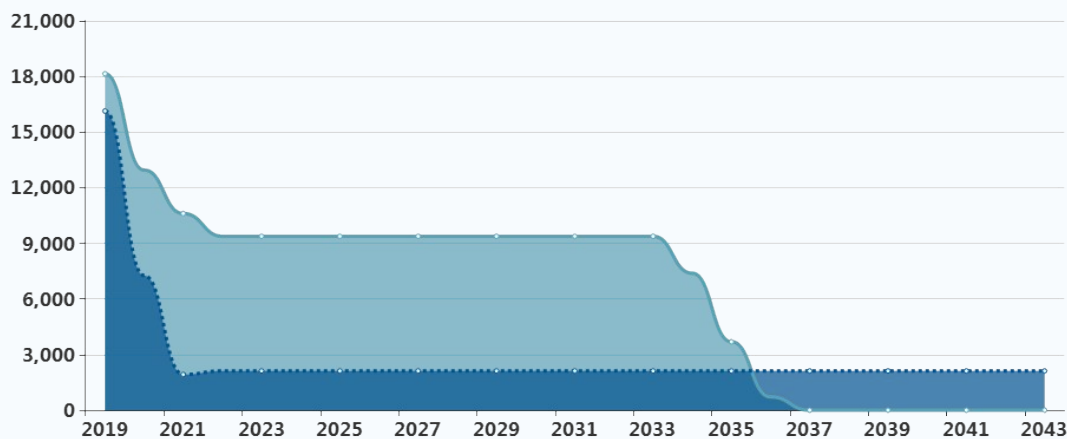
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## AfA Vergleich

1,75 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	16.135	18.148		
2020	7.263	12.950		
2021	1.925	10.605		
2022	2.118	9.380	1.048	-6.214
2023	2.118	9.380	3.152	-11.373
2024	2.118	9.380	5.338	-16.450
2025	2.118	9.380	7.607	-21.443
2026	2.118	9.380	9.963	-26.350
2027	2.118	9.380	12.405	-31.170
2028	2.118	9.380	14.936	-35.901
2029	2.118	9.380	17.559	-40.541
2030	2.118	9.380	20.273	-45.089
2031	2.118	9.380	23.082	-49.543
2032	2.118	9.380	25.987	-53.901
2033	2.118	9.380	28.989	-58.161
2034	2.118	7.385	32.092	-60.326
2035	2.118	3.693	35.296	-58.696
2036	2.118	718	38.604	-53.988
2037	2.118		42.018	-48.457
2038	2.118			
2039	2.118			
2040	2.118			
2041	2.118			
2042	2.118			
2043	2.118			

## 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

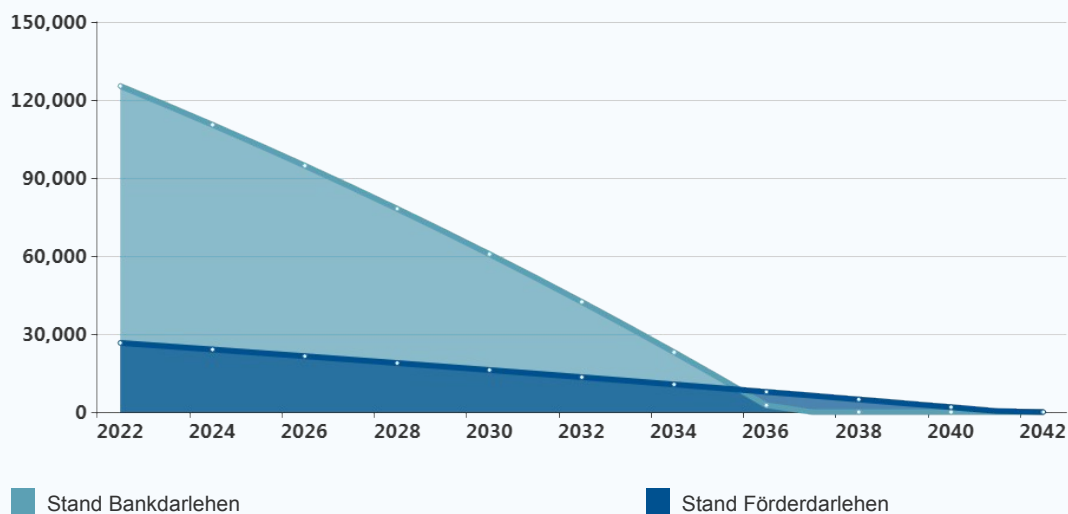
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## KREDITÜBERSICHT

1,75 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2019									
2020									
2021									
2022	5.400	2.503	7.903	125.373	936	203	1.139	26.591	9.043
2023	7.365	3.172	10.538	118.008	1.259	260	1.519	25.332	12.057
2024	7.559	2.979	10.538	110.448	1.272	248	1.519	24.061	12.057
2025	7.758	2.780	10.538	102.690	1.284	235	1.519	22.776	12.057
2026	7.962	2.576	10.538	94.728	1.297	222	1.519	21.479	12.057
2027	8.172	2.366	10.538	86.556	1.310	209	1.519	20.168	12.057
2028	8.387	2.151	10.538	78.169	1.324	196	1.519	18.845	12.057
2029	8.607	1.930	10.538	69.562	1.337	182	1.519	17.508	12.057
2030	8.834	1.704	10.538	60.728	1.350	169	1.519	16.158	12.057
2031	9.066	1.471	10.538	51.662	1.364	155	1.519	14.794	12.057
2032	9.305	1.233	10.538	42.357	1.378	142	1.519	13.416	12.057
2033	9.550	988	10.538	32.807	1.391	128	1.519	12.025	12.057
2034	9.801	737	10.538	23.006	1.405	114	1.519	10.620	12.057
2035	10.059	479	10.538	12.947	1.419	100	1.519	9.200	12.057
2036	10.324	214	10.538	2.623	1.434	85	1.519	7.767	12.057
2037	2.623	11	2.634		1.448	71	1.519	6.319	4.154
2038					1.463	56	1.519	4.856	1.519
2039					1.477	42	1.519	3.379	1.519
2040					1.492	27	1.519	1.886	1.519
2041					1.507	12	1.519	379	1.519
2042					379	1	380		380
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

1,75 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-16.135		-16.135	-16.135
2020				-7.263		-7.263	-23.398
2021				-1.925		-1.925	-25.323
2022	3.898	-352	3.546	-2.118	-2.707	-1.278	-26.600
2023	5.198	-469	4.729	-2.118	-3.432	-821	-27.422
2024	5.299	-478	4.821	-2.118	-3.226	-523	-27.945
2025	5.402	-487	4.915	-2.118	-3.014	-217	-28.162
2026	5.508	-497	5.011	-2.118	-2.797	96	-28.066
2027	5.615	-507	5.108	-2.118	-2.575	416	-27.650
2028	5.724	-517	5.208	-2.118	-2.347	744	-26.906
2029	5.836	-527	5.309	-2.118	-2.113	1.079	-25.827
2030	5.950	-537	5.413	-2.118	-1.873	1.423	-24.404
2031	6.066	-547	5.519	-2.118	-1.627	1.774	-22.630
2032	6.184	-558	5.626	-2.118	-1.374	2.134	-20.496
2033	6.305	-569	5.736	-2.118	-1.116	2.503	-17.994
2034	6.428	-580	5.848	-2.118	-851	2.880	-15.114
2035	6.553	-591	5.962	-2.118	-579	3.266	-11.848
2036	6.681	-603	6.078	-2.118	-300	3.661	-8.187
2037	6.811	-615	6.196	-2.118	-82	3.997	-4.191
2038	6.944	-627	6.317	-2.118	-56	4.143	-47
<b>2039</b>	<b>7.079</b>	<b>-639</b>	<b>6.440</b>	<b>-2.118</b>	<b>-42</b>	<b>4.281</b>	<b>4.234</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. JAHR**



- \*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 5.198 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.