

NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 264.915

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand**)

2019	22.000
2020	22.000
2021	22.000
2022	18.000

Steuerliches Ergebnis

2019	-20.740
2020	-14.800
2021	-12.120
2022	-10.195

84.000
Eigenaufwand vor Steuer

-28.928

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

55.072
Eigenaufwand NACH STEUER

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	149.455
Landesdarlehen gefördert ***)	31.460

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

366

pro Monat

4.392

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

234

pro Monat

2.810

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)

123.084

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.866

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

6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

264.915

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2042

123.084

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 Teilpflanzeinlage
- ****) Bankdarlehen (restliche Pflanzeinlage) in Höhe von EUR 149.455 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Fixzinssatz 2,60% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 31.460 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
₤	2019			-22.000		-22.000	-22.000
	2020			-22.000	10.370	-11.630	-33.630
	2021			-22.000	7.400	-14.600	-48.230
	2022	3.618	-10.335	-24.717	6.060	-18.657	-66.887
€	2023	4.824	-13.779	-8.955	5.098	-3.858	-70.744
	2024	4.918	-13.779	-8.861	4.909	-3.952	-74.696
	2025	5.014	-13.779	-8.765	4.744	-4.021	-78.717
	2026	5.112	-13.779	-8.668	4.576	-4.092	-82.809
	2027	5.211	-13.779	-8.568	4.403	-4.165	-86.974
	2028	5.313	-13.779	-8.466	4.226	-4.241	-91.215
	2029	5.417	-13.779	-8.363	4.044	-4.318	-95.533
	2030	5.522	-13.779	-8.257	3.859	-4.398	-99.932
	2031	5.630	-13.779	-8.149	3.669	-4.480	-104.412
	2032	5.740	-13.779	-8.040	3.475	-4.565	-108.977
	2033	5.852	-13.779	-7.928	3.276	-4.652	-113.629
	2034	5.966	-13.779	-7.814	3.072	-4.742	-118.371
	2035	6.082	-13.780	-7.697	1.723	-5.974	-124.346
	2036	6.201	-13.779	-7.579	-600	-8.179	-132.525
	2037	6.322	-4.747	1.575	-2.519	-945	-133.469
	2038	6.445	-1.736	4.709	-3.114	1.595	-131.874
	2039	6.571	-1.736	4.834	-3.190	1.644	-130.230
	2040	6.699	-1.736	4.962	-3.261	1.701	-128.529
	2041	6.829	-1.736	5.093	-3.334	1.759	-126.770
	2042	7.528	-434	7.093	-3.408	3.686	-123.084
	2043	7.866		7.866	-3.763	4.103	-118.981

*) 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-20.740		-20.740	-20.740
2020				-14.800		-14.800	-35.540
2021				-12.120		-12.120	-47.660
2022	4.020	-402	3.618	-10.720	-3.093	-10.195	-57.855
2023	5.360	-536	4.824	-10.720	-3.923	-9.819	-67.674
2024	5.465	-546	4.918	-10.720	-3.687	-9.489	-77.163
2025	5.571	-557	5.014	-10.720	-3.445	-9.151	-86.314
2026	5.680	-568	5.112	-10.720	-3.197	-8.805	-95.119
2027	5.790	-579	5.211	-10.720	-2.943	-8.451	-103.571
2028	5.903	-590	5.313	-10.720	-2.682	-8.089	-111.660
2029	6.018	-602	5.417	-10.720	-2.414	-7.718	-119.377
2030	6.136	-614	5.522	-10.720	-2.140	-7.338	-126.715
2031	6.256	-626	5.630	-10.720	-1.859	-6.949	-133.665
2032	6.377	-638	5.740	-10.720	-1.571	-6.551	-140.216
2033	6.502	-650	5.852	-10.720	-1.275	-6.144	-146.359
2034	6.629	-663	5.966	-8.440	-972	-3.446	-149.805
2035	6.758	-676	6.082	-4.220	-661	1.201	-148.605
2036	6.890	-689	6.201	-820	-342	5.038	-143.566
2037	7.024	-702	6.322		-94	6.227	-137.339
2038	7.161	-716	6.445		-65	6.380	-130.959
2039	7.301	-730	6.571		-48	6.523	-124.436
2040	7.443	-744	6.699		-31	6.668	-117.768
2041	7.588	-759	6.829		-14	6.816	-110.952
2042	8.364	-836	7.528		-1	7.527	-103.425
2043	8.740	-874	7.866			7.866	-95.559

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
		86.741			86.741
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.010			27.690
		nach Steuer			nach Steuer
		62.730			114.430

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 51.700

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 5.360 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

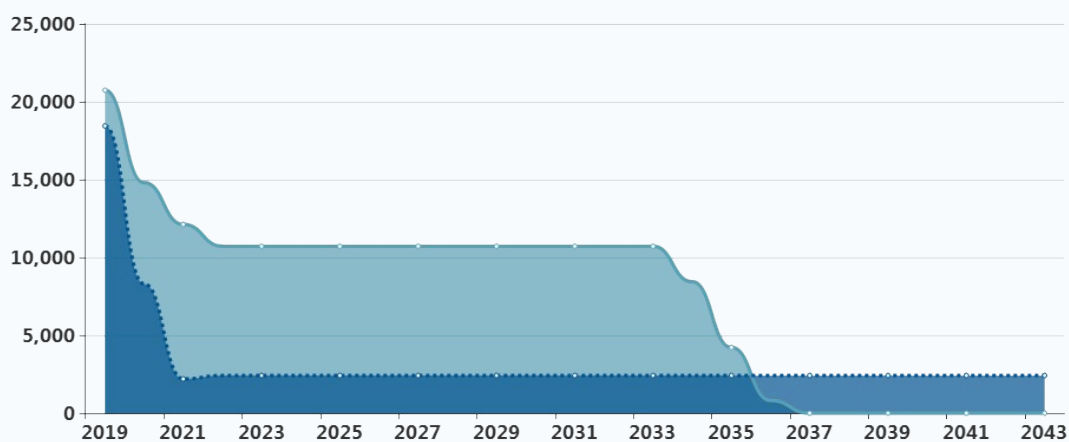
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

AfA Vergleich

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	18.440	20.740		
2020	8.300	14.800		
2021	2.200	12.120		
2022	2.420	10.720	1.198	-7.102
2023	2.420	10.720	3.602	-12.998
2024	2.420	10.720	6.100	-18.800
2025	2.420	10.720	8.694	-24.506
2026	2.420	10.720	11.386	-30.114
2027	2.420	10.720	14.177	-35.623
2028	2.420	10.720	17.070	-41.030
2029	2.420	10.720	20.067	-46.333
2030	2.420	10.720	23.169	-51.531
2031	2.420	10.720	26.379	-56.621
2032	2.420	10.720	29.699	-61.601
2033	2.420	10.720	33.131	-66.469
2034	2.420	8.440	36.676	-68.944
2035	2.420	4.220	40.338	-67.082
2036	2.420	820	44.119	-61.701
2037	2.420		48.021	-55.379
2038	2.420			
2039	2.420			
2040	2.420			
2041	2.420			
2042	2.420			
2043	2.420			

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

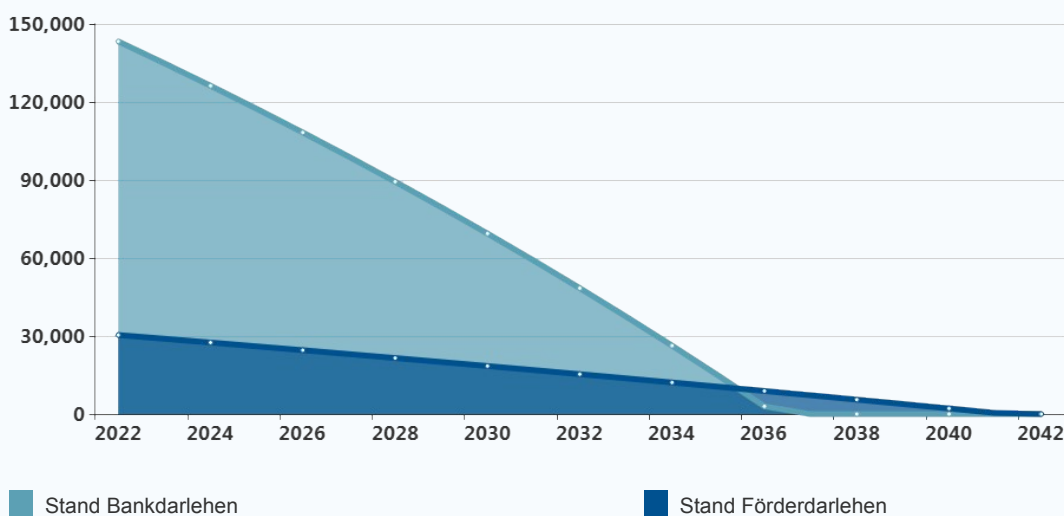
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2019									
2020									
2021									
2022	6.171	2.861	9.032	143.284	1.070	232	1.302	30.390	10.335
2023	8.418	3.626	12.043	134.866	1.439	297	1.736	28.951	13.779
2024	8.639	3.404	12.043	126.227	1.453	283	1.736	27.498	13.779
2025	8.866	3.177	12.043	117.360	1.468	268	1.736	26.030	13.779
2026	9.100	2.943	12.043	108.261	1.483	254	1.736	24.548	13.779
2027	9.339	2.704	12.043	98.921	1.498	239	1.736	23.050	13.779
2028	9.585	2.458	12.043	89.337	1.513	224	1.736	21.538	13.779
2029	9.837	2.206	12.043	79.499	1.528	208	1.736	20.010	13.779
2030	10.096	1.947	12.043	69.403	1.543	193	1.736	18.467	13.779
2031	10.362	1.682	12.043	59.042	1.559	178	1.736	16.908	13.779
2032	10.634	1.409	12.043	48.408	1.574	162	1.736	15.334	13.779
2033	10.914	1.129	12.043	37.494	1.590	146	1.736	13.743	13.779
2034	11.201	842	12.043	26.292	1.606	130	1.736	12.137	13.779
2035	11.496	547	12.043	14.796	1.622	114	1.736	10.515	13.780
2036	11.799	245	12.043	2.998	1.639	98	1.736	8.876	13.779
2037	2.998	13	3.011		1.655	81	1.736	7.221	4.747
2038					1.672	65	1.736	5.550	1.736
2039					1.688	48	1.736	3.861	1.736
2040					1.705	31	1.736	2.156	1.736
2041					1.723	14	1.736	433	1.736
2042					433	1	434		434
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-18.440		-18.440	-18.440
2020				-8.300		-8.300	-26.740
2021				-2.200		-2.200	-28.940
2022	4.455	-402	4.053	-2.420	-3.093	-1.460	-30.400
2023	5.940	-536	5.404	-2.420	-3.923	-939	-31.339
2024	6.056	-546	5.509	-2.420	-3.687	-598	-31.937
2025	6.174	-557	5.617	-2.420	-3.445	-248	-32.185
2026	6.294	-568	5.726	-2.420	-3.197	109	-32.076
2027	6.417	-579	5.838	-2.420	-2.943	475	-31.600
2028	6.542	-590	5.952	-2.420	-2.682	850	-30.750
2029	6.670	-602	6.068	-2.420	-2.414	1.233	-29.517
2030	6.800	-614	6.186	-2.420	-2.140	1.626	-27.891
2031	6.932	-626	6.307	-2.420	-1.859	2.028	-25.863
2032	7.068	-638	6.430	-2.420	-1.571	2.439	-23.424
2033	7.205	-650	6.555	-2.420	-1.275	2.860	-20.564
2034	7.346	-663	6.683	-2.420	-972	3.291	-17.273
2035	7.489	-676	6.813	-2.420	-661	3.732	-13.541
2036	7.635	-689	6.946	-2.420	-342	4.184	-9.357
2037	7.784	-702	7.082	-2.420	-94	4.568	-4.790
2038	7.936	-716	7.220	-2.420	-65	4.735	-55
2039	8.091	-730	7.361	-2.420	-48	4.893	4.838

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR



- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 5.940 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.