

# NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

### Barzeichner

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 264.915

#### BAUPHASE (2019 - 2022)

##### Eigenaufwand\*\*)

2019	233.455
-Barzeichnerbonus	-12.000

##### Steuerliches Ergebnis

2019	-13.560
2020	-10.380
2021	-10.900
2022	-7.334

221.455  
Eigenaufwand vor Steuer

**-21.087**

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

200.368  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

##### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*) 31.460

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*)

**349**

pro Monat

**4.189**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*)

**416**

pro Monat

**4.991**

pro Jahr

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

**2,5%**

#### ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*\*)

**101.898**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**7.866**

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

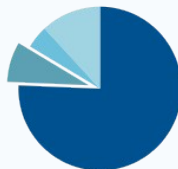
**7,7 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**264.915**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2042

**101.898**

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 31.460 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer ****)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer **)
₤	2019			-221.455		-221.455	-221.455
	2020				6.780	6.780	-214.675
	2021				5.190	5.190	-209.485
	2022	3.618	-1.302	2.316	5.450	7.766	-201.719
€	2023	4.824	-1.736	3.088	3.667	6.755	-194.964
	2024	4.918	-1.736	3.182	3.097	6.279	-188.686
	2025	5.014	-1.736	3.278	3.042	6.320	-182.365
	2026	5.112	-1.736	3.376	2.987	6.363	-176.003
	2027	5.211	-1.736	3.475	2.931	6.406	-169.596
	2028	5.313	-1.736	3.577	2.874	6.450	-163.146
	2029	5.417	-1.736	3.680	2.815	6.496	-156.650
	2030	5.522	-1.736	3.786	2.756	6.542	-150.108
	2031	5.630	-1.736	3.894	2.695	6.589	-143.519
	2032	5.740	-1.736	4.004	2.634	6.637	-136.882
	2033	5.852	-1.736	4.115	2.571	6.686	-130.195
	2034	5.966	-1.736	4.230	2.507	6.737	-123.459
	2035	6.082	-1.736	4.346	1.302	5.648	-117.811
	2036	6.201	-1.736	4.464	-874	3.590	-114.220
	2037	6.322	-1.736	4.585	-2.642	1.944	-112.276
	2038	6.445	-1.736	4.709	-3.120	1.588	-110.688
	2039	6.571	-1.736	4.834	-3.190	1.644	-109.044
	2040	6.699	-1.736	4.962	-3.261	1.701	-107.342
	2041	6.829	-1.736	5.093	-3.334	1.759	-105.583
	2042	7.528	-434	7.093	-3.408	3.686	<b>-101.898</b>
	2043	7.866		<b>7.866</b>	-3.763	4.103	-97.795

\*) 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-13.560		-13.560	-13.560
2020				-10.380		-10.380	-23.940
2021				-10.900		-10.900	-34.840
2022	4.020	-402	3.618	-10.720	-232	-7.334	-42.174
2023	5.360	-536	4.824	-10.720	-297	-6.193	-48.368
2024	5.465	-546	4.918	-10.720	-283	-6.085	-54.453
2025	5.571	-557	5.014	-10.720	-268	-5.974	-60.427
2026	5.680	-568	5.112	-10.720	-254	-5.862	-66.289
2027	5.790	-579	5.211	-10.720	-239	-5.747	-72.036
2028	5.903	-590	5.313	-10.720	-224	-5.631	-77.666
2029	6.018	-602	5.417	-10.720	-208	-5.512	-83.178
2030	6.136	-614	5.522	-10.720	-193	-5.391	-88.569
2031	6.256	-626	5.630	-10.720	-178	-5.268	-93.836
2032	6.377	-638	5.740	-10.720	-162	-5.142	-98.979
2033	6.502	-650	5.852	-10.720	-146	-5.014	-103.993
2034	6.629	-663	5.966	-8.440	-130	-2.604	-106.597
2035	6.758	-676	6.082	-4.220	-114	1.748	-104.849
2036	6.890	-689	6.201	-820	-98	5.283	-99.566
2037	7.024	-702	6.322		-81	6.240	-93.326
2038	7.161	-716	6.445		-65	6.380	-86.945
2039	7.301	-730	6.571		-48	6.523	-80.423
2040	7.443	-744	6.699		-31	6.668	-73.755
2041	7.588	-759	6.829		-14	6.816	-66.939
2042	8.364	-836	7.528		-1	7.527	-59.412
2043	8.740	-874	7.866			7.866	-51.546

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>62.730</b>			<b>114.430</b>

**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 01.10.2042) 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 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

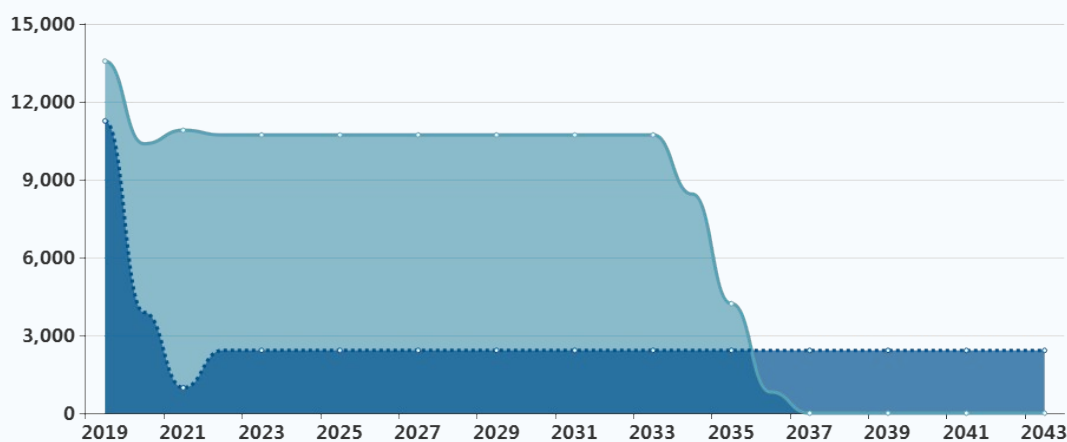
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## AfA Vergleich

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	11.260	13.560		
2020	3.880	10.380		
2021	980	10.900		
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

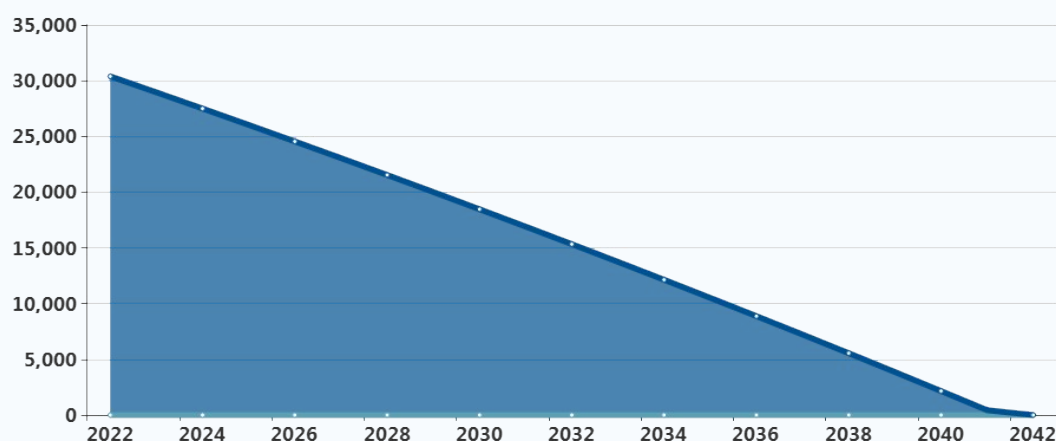
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2019				
2020				
2021				
2022	1.070	232	1.302	30.390
2023	1.439	297	1.736	28.951
2024	1.453	283	1.736	27.498
2025	1.468	268	1.736	26.030
2026	1.483	254	1.736	24.548
2027	1.498	239	1.736	23.050
2028	1.513	224	1.736	21.538
2029	1.528	208	1.736	20.010
2030	1.543	193	1.736	18.467
2031	1.559	178	1.736	16.908
2032	1.574	162	1.736	15.334
2033	1.590	146	1.736	13.743
2034	1.606	130	1.736	12.137
2035	1.622	114	1.736	10.515
2036	1.639	98	1.736	8.876
2037	1.655	81	1.736	7.221
2038	1.672	65	1.736	5.550
2039	1.688	48	1.736	3.861
2040	1.705	31	1.736	2.156
2041	1.723	14	1.736	433
2042	433	1	434	
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-11.260		-11.260	-11.260
2020				-3.880		-3.880	-15.140
2021				-980		-980	-16.120
2022	4.455	-402	4.053	-2.420	-232	1.401	-14.719
2023	5.940	-536	5.404	-2.420	-297	2.687	-12.033
2024	6.056	-546	5.509	-2.420	-283	2.807	-9.226
2025	6.174	-557	5.617	-2.420	-268	2.929	-6.298
2026	6.294	-568	5.726	-2.420	-254	3.053	-3.245
2027	6.417	-579	5.838	-2.420	-239	3.179	-66
<b>2028</b>	<b>6.542</b>	<b>-590</b>	<b>5.952</b>	<b>-2.420</b>	<b>-224</b>	<b>3.308</b>	<b>3.243</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. 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 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.