

# NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Kreditzeichner

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 331.144

### BAUPHASE (2019 - 2022)

#### Eigenaufwand\*\*)

2019	27.500
2020	27.500
2021	27.500
2022	22.500

#### Steuerliches Ergebnis

2019	-25.925
2020	-18.500
2021	-15.150
2022	-12.744

105.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-36.160**

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

68.840

Eigenaufwand NACH STEUER

### FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen **)	186.819
Landesdarlehen gefördert ***)	39.325

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**458**

pro Monat

**5.490**

pro Jahr

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

**293**

pro Monat

**3.512**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2043)

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

**153.855**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**9.833**

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

**6,4 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**331.144**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2042

**153.855**

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 186.819 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Fixzinssatz 2,60% p.a.
- \*\*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 39.325 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2019			-27.500		-27.500	-27.500
	2020			-27.500	12.963	-14.538	-42.038
	2021			-27.500	9.250	-18.250	-60.288
	2022	4.523	-12.918	-30.896	7.575	-23.321	-83.608
€	2023	6.030	-17.224	-11.194	6.372	-4.822	-88.430
	2024	6.148	-17.224	-11.077	6.137	-4.940	-93.370
	2025	6.267	-17.224	-10.957	5.931	-5.026	-98.396
	2026	6.390	-17.224	-10.835	5.719	-5.115	-103.511
	2027	6.514	-17.224	-10.710	5.503	-5.207	-108.718
	2028	6.641	-17.224	-10.583	5.282	-5.301	-114.019
	2029	6.771	-17.224	-10.453	5.056	-5.398	-119.417
	2030	6.903	-17.224	-10.321	4.824	-5.498	-124.915
	2031	7.037	-17.224	-10.187	4.586	-5.601	-130.515
	2032	7.175	-17.224	-10.050	4.343	-5.706	-136.222
	2033	7.315	-17.224	-9.910	4.094	-5.815	-142.037
	2034	7.457	-17.224	-9.767	3.840	-5.927	-147.964
	2035	7.603	-17.224	-9.622	2.154	-7.468	-155.432
	2036	7.751	-17.224	-9.473	-751	-10.224	-165.656
	2037	7.902	-5.934	1.968	-3.149	-1.181	-166.837
	2038	8.056	-2.170	5.886	-3.892	1.994	-164.843
	2039	8.213	-2.170	6.043	-3.988	2.055	-162.788
	2040	8.373	-2.170	6.203	-4.077	2.126	-160.661
	2041	8.537	-2.170	6.366	-4.167	2.199	-158.462
	2042	9.409	-543	8.867	-4.260	4.607	<b>-153.855</b>
	2043	9.833		<b>9.833</b>	-4.704	5.129	-148.727

\*) 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-25.925		-25.925	-25.925
2020				-18.500		-18.500	-44.425
2021				-15.150		-15.150	-59.575
2022	5.025	-503	4.523	-13.400	-3.867	-12.744	-72.319
2023	6.700	-670	6.030	-13.400	-4.904	-12.274	-84.593
2024	6.831	-683	6.148	-13.400	-4.609	-11.861	-96.454
2025	6.964	-696	6.267	-13.400	-4.306	-11.439	-107.893
2026	7.100	-710	6.390	-13.400	-3.996	-11.007	-118.899
2027	7.238	-724	6.514	-13.400	-3.678	-10.564	-129.463
2028	7.379	-738	6.641	-13.400	-3.352	-10.111	-139.574
2029	7.523	-752	6.771	-13.400	-3.018	-9.647	-149.222
2030	7.670	-767	6.903	-13.400	-2.675	-9.172	-158.394
2031	7.819	-782	7.037	-13.400	-2.324	-8.686	-167.081
2032	7.972	-797	7.175	-13.400	-1.964	-8.189	-175.269
2033	8.127	-813	7.315	-13.400	-1.594	-7.679	-182.949
2034	8.286	-829	7.457	-10.550	-1.215	-4.308	-187.257
2035	8.447	-845	7.603	-5.275	-826	1.501	-185.756
2036	8.612	-861	7.751	-1.025	-428	6.298	-179.458
2037	8.780	-878	7.902		-118	7.784	-171.673
2038	8.951	-895	8.056		-81	7.975	-163.698
2039	9.126	-913	8.213		-60	8.153	-155.544
2040	9.304	-930	8.373		-39	8.335	-147.210
2041	9.485	-949	8.537		-17	8.520	-138.690
2042	10.455	-1.045	9.409		-1	9.409	-129.281
2043	10.925	-1.093	9.833			9.833	-119.449

### 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
		108.426			108.426
		minus Steuer			plus Steuer
		-30.013			34.612
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>78.413</b>			<b>143.038</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 64.625**

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 6.700 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

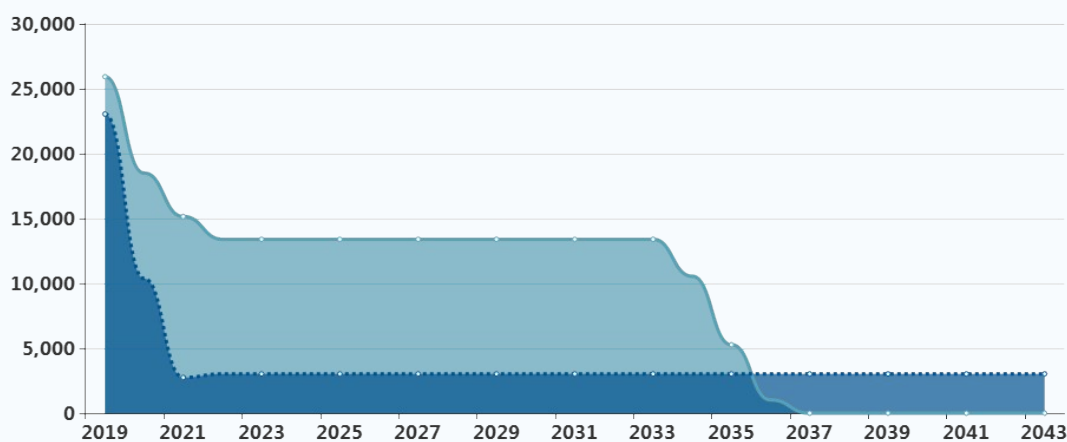
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## AfA Vergleich

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	23.050	25.925		
2020	10.375	18.500		
2021	2.750	15.150		
2022	3.025	13.400	1.498	-8.878
2023	3.025	13.400	4.503	-16.248
2024	3.025	13.400	7.625	-23.500
2025	3.025	13.400	10.868	-30.632
2026	3.025	13.400	14.232	-37.643
2027	3.025	13.400	17.722	-44.528
2028	3.025	13.400	21.338	-51.287
2029	3.025	13.400	25.084	-57.916
2030	3.025	13.400	28.961	-64.414
2031	3.025	13.400	32.974	-70.776
2032	3.025	13.400	37.124	-77.001
2033	3.025	13.400	41.413	-83.087
2034	3.025	10.550	45.845	-86.180
2035	3.025	5.275	50.423	-83.852
2036	3.025	1.025	55.149	-77.126
2037	3.025		60.026	-69.224
2038	3.025			
2039	3.025			
2040	3.025			
2041	3.025			
2042	3.025			
2043	3.025			

## 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

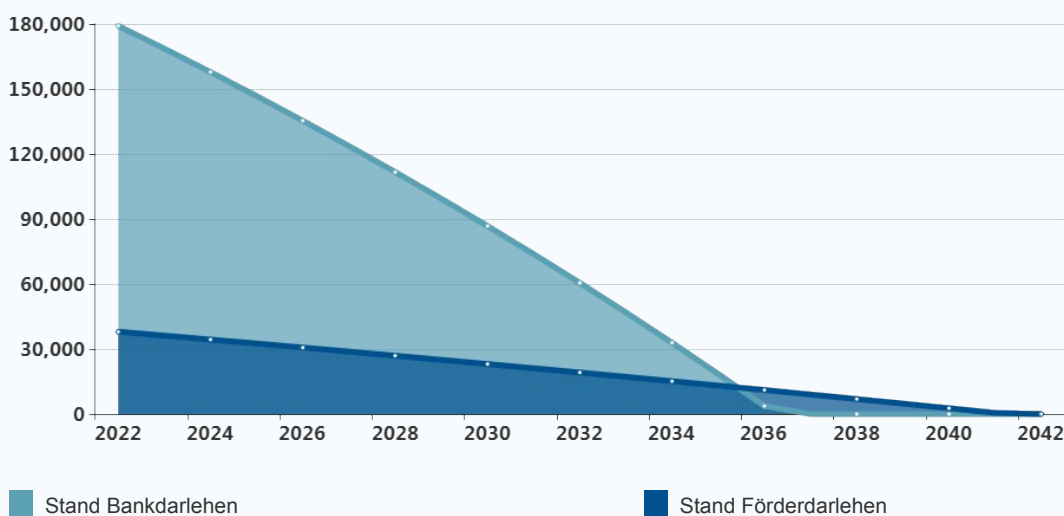
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## KREDITÜBERSICHT

### 2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2019									
2020									
2021									
2022	7.714	3.576	11.291	179.105	1.337	290	1.628	37.988	12.918
2023	10.522	4.532	15.054	168.583	1.799	372	2.170	36.189	17.224
2024	10.799	4.255	15.054	157.784	1.817	354	2.170	34.373	17.224
2025	11.083	3.971	15.054	146.701	1.835	335	2.170	32.538	17.224
2026	11.375	3.679	15.054	135.326	1.853	317	2.170	30.684	17.224
2027	11.674	3.380	15.054	123.652	1.872	298	2.170	28.813	17.224
2028	11.981	3.073	15.054	111.671	1.891	279	2.170	26.922	17.224
2029	12.296	2.758	15.054	99.374	1.910	260	2.170	25.012	17.224
2030	12.620	2.434	15.054	86.754	1.929	241	2.170	23.083	17.224
2031	12.952	2.102	15.054	73.802	1.948	222	2.170	21.135	17.224
2032	13.293	1.761	15.054	60.510	1.968	202	2.170	19.167	17.224
2033	13.643	1.411	15.054	46.867	1.988	183	2.170	17.179	17.224
2034	14.002	1.052	15.054	32.865	2.008	163	2.170	15.171	17.224
2035	14.370	684	15.054	18.495	2.028	142	2.170	13.144	17.224
2036	14.748	306	15.054	3.747	2.048	122	2.170	11.095	17.224
2037	3.747	16	3.764		2.069	101	2.170	9.027	5.934
2038					2.090	81	2.170	6.937	2.170
2039					2.111	60	2.170	4.827	2.170
2040					2.132	39	2.170	2.695	2.170
2041					2.153	17	2.170	542	2.170
2042					542	1	543		543
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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-23.050		-23.050	-23.050
2020				-10.375		-10.375	-33.425
2021				-2.750		-2.750	-36.175
2022	5.569	-503	5.066	-3.025	-3.867	-1.826	-38.001
2023	7.425	-670	6.755	-3.025	-4.904	-1.174	-39.174
2024	7.570	-683	6.887	-3.025	-4.609	-747	-39.921
2025	7.717	-696	7.021	-3.025	-4.306	-310	-40.231
2026	7.868	-710	7.158	-3.025	-3.996	137	-40.095
2027	8.021	-724	7.298	-3.025	-3.678	594	-39.500
2028	8.178	-738	7.440	-3.025	-3.352	1.062	-38.438
2029	8.337	-752	7.585	-3.025	-3.018	1.542	-36.896
2030	8.500	-767	7.733	-3.025	-2.675	2.032	-34.864
2031	8.666	-782	7.884	-3.025	-2.324	2.535	-32.329
2032	8.834	-797	8.037	-3.025	-1.964	3.049	-29.280
2033	9.007	-813	8.194	-3.025	-1.594	3.575	-25.705
2034	9.182	-829	8.354	-3.025	-1.215	4.114	-21.591
2035	9.361	-845	8.517	-3.025	-826	4.665	-16.926
2036	9.544	-861	8.683	-3.025	-428	5.230	-11.696
2037	9.730	-878	8.852	-3.025	-118	5.709	-5.987
2038	9.920	-895	9.025	-3.025	-81	5.919	-68
<b>2039</b>	<b>10.113</b>	<b>-913</b>	<b>9.201</b>	<b>-3.025</b>	<b>-60</b>	<b>6.116</b>	<b>6.048</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. JAHR**



- \*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 7.425 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.