

NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 397.373

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand**)

2019	33.000
2020	33.000
2021	33.000
2022	27.000

Steuerliches Ergebnis

2019	-31.110
2020	-22.200
2021	-18.180
2022	-15.293

126.000
Eigenaufwand vor Steuer

-43.392

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

82.608

Eigenaufwand NACH STEUER

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	224.183
Landesdarlehen gefördert ***)	47.190

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

549

pro Monat

6.588

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

351

pro Monat

4.215

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)

184.626

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.800

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

6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

397.373

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2042

184.626

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 224.183 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Fixzinssatz 2,60% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 47.190 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
₤	2019			-33.000		-33.000	-33.000
	2020			-33.000	15.555	-17.445	-50.445
	2021			-33.000	11.100	-21.900	-72.345
	2022	5.427	-15.502	-37.075	9.090	-27.985	-100.330
€	2023	7.236	-20.669	-13.433	7.647	-5.786	-106.116
	2024	7.377	-20.669	-13.292	7.364	-5.928	-112.044
	2025	7.521	-20.669	-13.148	7.117	-6.031	-118.075
	2026	7.668	-20.669	-13.001	6.863	-6.138	-124.214
	2027	7.817	-20.669	-12.852	6.604	-6.248	-130.462
	2028	7.970	-20.669	-12.700	6.338	-6.361	-136.823
	2029	8.125	-20.669	-12.544	6.067	-6.478	-143.300
	2030	8.283	-20.669	-12.386	5.788	-6.597	-149.898
	2031	8.445	-20.669	-12.224	5.503	-6.721	-156.618
	2032	8.610	-20.669	-12.059	5.212	-6.848	-163.466
	2033	8.778	-20.669	-11.892	4.913	-6.978	-170.444
	2034	8.949	-20.669	-11.720	4.608	-7.113	-177.557
	2035	9.123	-20.669	-11.546	2.585	-8.961	-186.518
	2036	9.301	-20.669	-11.368	-901	-12.269	-198.787
	2037	9.482	-7.121	2.362	-3.779	-1.417	-200.204
	2038	9.667	-2.604	7.063	-4.671	2.392	-197.811
	2039	9.856	-2.604	7.252	-4.785	2.466	-195.345
	2040	10.048	-2.604	7.444	-4.892	2.552	-192.794
	2041	10.244	-2.604	7.640	-5.001	2.639	-190.155
	2042	11.291	-651	10.640	-5.112	5.529	-184.626
	2043	11.800		11.800	-5.645	6.154	-178.472

*) 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-31.110		-31.110	-31.110
2020				-22.200		-22.200	-53.310
2021				-18.180		-18.180	-71.490
2022	6.030	-603	5.427	-16.080	-4.640	-15.293	-86.783
2023	8.040	-804	7.236	-16.080	-5.884	-14.728	-101.511
2024	8.197	-820	7.377	-16.080	-5.530	-14.233	-115.745
2025	8.357	-836	7.521	-16.080	-5.167	-13.727	-129.471
2026	8.520	-852	7.668	-16.080	-4.795	-13.208	-142.679
2027	8.686	-869	7.817	-16.080	-4.414	-12.677	-155.356
2028	8.855	-886	7.970	-16.080	-4.023	-12.133	-167.489
2029	9.028	-903	8.125	-16.080	-3.622	-11.577	-179.066
2030	9.204	-920	8.283	-16.080	-3.210	-11.007	-190.073
2031	9.383	-938	8.445	-16.080	-2.789	-10.424	-200.497
2032	9.566	-957	8.610	-16.080	-2.356	-9.827	-210.323
2033	9.753	-975	8.778	-16.080	-1.913	-9.215	-219.539
2034	9.943	-994	8.949	-12.660	-1.458	-5.169	-224.708
2035	10.137	-1.014	9.123	-6.330	-992	1.801	-222.907
2036	10.335	-1.033	9.301	-1.230	-514	7.557	-215.349
2037	10.536	-1.054	9.482		-141	9.341	-206.008
2038	10.741	-1.074	9.667		-97	9.570	-196.437
2039	10.951	-1.095	9.856		-72	9.784	-186.653
2040	11.164	-1.116	10.048		-46	10.002	-176.651
2041	11.382	-1.138	10.244		-21	10.223	-166.428
2042	12.546	-1.255	11.291		-1	11.290	-155.138
2043	13.111	-1.311	11.800			11.800	-143.338

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
		130.111			130.111
		minus Steuer			plus Steuer
		-36.016			41.534
		nach Steuer			nach Steuer
		94.096			171.646

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 77.550

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 8.040 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

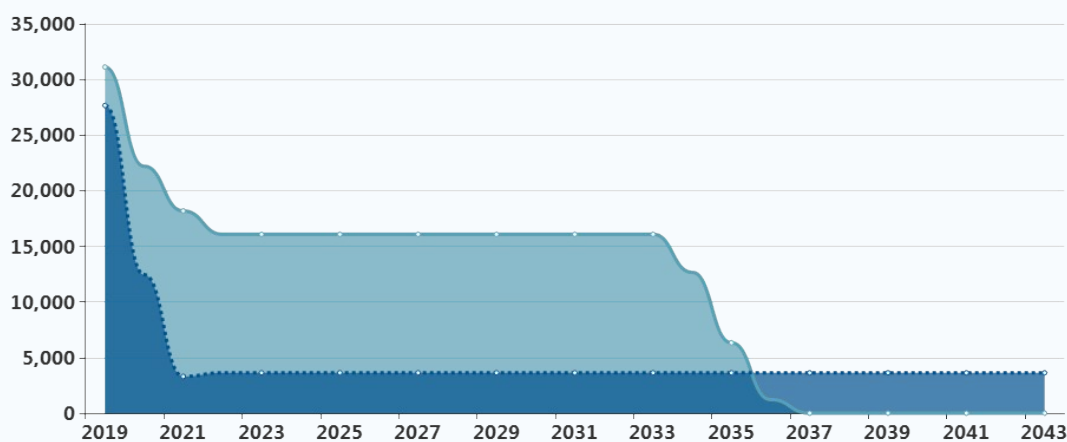
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

AfA Vergleich

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	27.660	31.110		
2020	12.450	22.200		
2021	3.300	18.180		
2022	3.630	16.080	1.797	-10.653
2023	3.630	16.080	5.403	-19.497
2024	3.630	16.080	9.150	-28.200
2025	3.630	16.080	13.041	-36.759
2026	3.630	16.080	17.079	-45.171
2027	3.630	16.080	21.266	-53.434
2028	3.630	16.080	25.605	-61.545
2029	3.630	16.080	30.100	-69.500
2030	3.630	16.080	34.754	-77.296
2031	3.630	16.080	39.569	-84.931
2032	3.630	16.080	44.548	-92.402
2033	3.630	16.080	49.696	-99.704
2034	3.630	12.660	55.014	-103.416
2035	3.630	6.330	60.508	-100.622
2036	3.630	1.230	66.179	-92.551
2037	3.630		72.031	-83.069
2038	3.630			
2039	3.630			
2040	3.630			
2041	3.630			
2042	3.630			
2043	3.630			

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

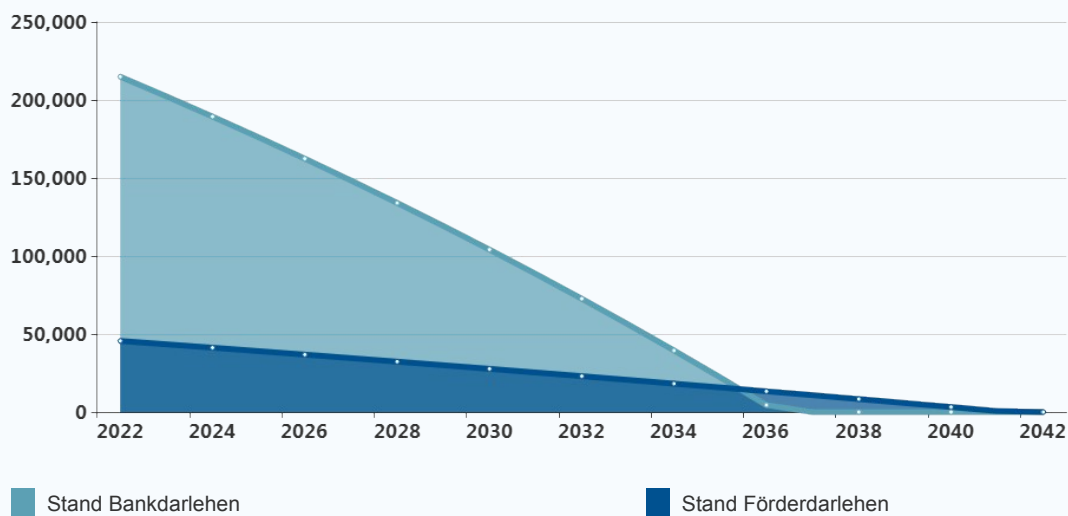
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2019									
2020									
2021									
2022	9.257	4.292	13.549	214.926	1.605	349	1.953	45.585	15.502
2023	12.627	5.438	18.065	202.299	2.158	446	2.604	43.427	20.669
2024	12.959	5.106	18.065	189.340	2.180	424	2.604	41.247	20.669
2025	13.300	4.765	18.065	176.041	2.202	402	2.604	39.045	20.669
2026	13.650	4.415	18.065	162.391	2.224	380	2.604	36.821	20.669
2027	14.009	4.056	18.065	148.382	2.246	358	2.604	34.575	20.669
2028	14.377	3.687	18.065	134.005	2.269	335	2.604	32.306	20.669
2029	14.756	3.309	18.065	119.249	2.292	313	2.604	30.014	20.669
2030	15.144	2.921	18.065	104.105	2.315	290	2.604	27.700	20.669
2031	15.542	2.522	18.065	88.563	2.338	266	2.604	25.362	20.669
2032	15.951	2.113	18.065	72.611	2.361	243	2.604	23.000	20.669
2033	16.371	1.694	18.065	56.240	2.385	219	2.604	20.615	20.669
2034	16.802	1.263	18.065	39.438	2.409	195	2.604	18.206	20.669
2035	17.244	821	18.065	22.194	2.433	171	2.604	15.772	20.669
2036	17.698	367	18.065	4.497	2.458	146	2.604	13.314	20.669
2037	4.497	19	4.516		2.483	122	2.604	10.832	7.121
2038					2.507	97	2.604	8.325	2.604
2039					2.533	72	2.604	5.792	2.604
2040					2.558	46	2.604	3.234	2.604
2041					2.584	21	2.604	650	2.604
2042					650	1	651		651
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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-27.660		-27.660	-27.660
2020				-12.450		-12.450	-40.110
2021				-3.300		-3.300	-43.410
2022	6.683	-603	6.080	-3.630	-4.640	-2.191	-45.601
2023	8.910	-804	8.106	-3.630	-5.884	-1.408	-47.009
2024	9.084	-820	8.264	-3.630	-5.530	-896	-47.905
2025	9.261	-836	8.425	-3.630	-5.167	-372	-48.278
2026	9.441	-852	8.590	-3.630	-4.795	164	-48.113
2027	9.626	-869	8.757	-3.630	-4.414	713	-47.400
2028	9.813	-886	8.928	-3.630	-4.023	1.275	-46.125
2029	10.005	-903	9.102	-3.630	-3.622	1.850	-44.275
2030	10.200	-920	9.279	-3.630	-3.210	2.439	-41.836
2031	10.399	-938	9.460	-3.630	-2.789	3.042	-38.795
2032	10.601	-957	9.645	-3.630	-2.356	3.659	-35.136
2033	10.808	-975	9.833	-3.630	-1.913	4.290	-30.846
2034	11.019	-994	10.025	-3.630	-1.458	4.936	-25.910
2035	11.234	-1.014	10.220	-3.630	-992	5.598	-20.311
2036	11.453	-1.033	10.419	-3.630	-514	6.276	-14.036
2037	11.676	-1.054	10.623	-3.630	-141	6.851	-7.184
2038	11.904	-1.074	10.830	-3.630	-97	7.103	-82
2039	12.136	-1.095	11.041	-3.630	-72	7.339	7.258

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR



- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 8.910 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.