

# NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

### Barzeichner

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 397.373

#### BAUPHASE (2019 - 2022)

##### Eigenaufwand\*\*)

2019	350.183
-Barzeichnerbonus	-18.000

##### Steuerliches Ergebnis

2019	-20.340
2020	-15.570
2021	-16.350
2022	-11.002

332.183  
Eigenaufwand vor Steuer

**-31.631**

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

300.552  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

##### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*) 47.190

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*)

**524**

pro Monat

**6.283**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*)

**624**

pro Monat

**7.487**

pro Jahr

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

**2,5%**

#### ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

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

**152.846**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**11.800**

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

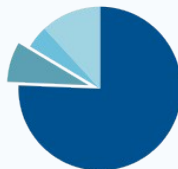
**7,7 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**397.373**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2042

**152.846**

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 47.190 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer ****)	Aufwand / Ertrag nach Steuer **)	gesamter Aufwand n. Steuer **)
₤	2019			-332.183		-332.183	-332.183
	2020				10.170	10.170	-322.013
	2021				7.785	7.785	-314.228
	2022	5.427	-1.953	3.474	8.175	11.649	-302.579
€	2023	7.236	-2.604	4.632	5.501	10.133	-292.446
	2024	7.377	-2.604	4.773	4.645	9.418	-283.028
	2025	7.521	-2.604	4.917	4.564	9.480	-273.548
	2026	7.668	-2.604	5.063	4.481	9.544	-264.004
	2027	7.817	-2.604	5.213	4.396	9.609	-254.395
	2028	7.970	-2.604	5.365	4.310	9.676	-244.719
	2029	8.125	-2.604	5.521	4.223	9.744	-234.976
	2030	8.283	-2.604	5.679	4.134	9.813	-225.163
	2031	8.445	-2.604	5.841	4.043	9.884	-215.279
	2032	8.610	-2.604	6.005	3.951	9.956	-205.323
	2033	8.778	-2.604	6.173	3.857	10.030	-195.293
	2034	8.949	-2.604	6.344	3.761	10.105	-185.188
	2035	9.123	-2.604	6.519	1.953	8.472	-176.716
	2036	9.301	-2.604	6.697	-1.311	5.386	-171.330
	2037	9.482	-2.604	6.878	-3.962	2.916	-168.414
	2038	9.667	-2.604	7.063	-4.680	2.383	-166.032
	2039	9.856	-2.604	7.252	-4.785	2.466	-163.565
	2040	10.048	-2.604	7.444	-4.892	2.552	-161.014
	2041	10.244	-2.604	7.640	-5.001	2.639	-158.375
	2042	11.291	-651	10.640	-5.112	5.529	<b>-152.846</b>
	2043	11.800		<b>11.800</b>	-5.645	6.154	-146.692

\*) 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-20.340		-20.340	-20.340
2020				-15.570		-15.570	-35.910
2021				-16.350		-16.350	-52.260
2022	6.030	-603	5.427	-16.080	-349	-11.002	-63.262
2023	8.040	-804	7.236	-16.080	-446	-9.290	-72.552
2024	8.197	-820	7.377	-16.080	-424	-9.127	-81.679
2025	8.357	-836	7.521	-16.080	-402	-8.961	-90.640
2026	8.520	-852	7.668	-16.080	-380	-8.793	-99.433
2027	8.686	-869	7.817	-16.080	-358	-8.621	-108.054
2028	8.855	-886	7.970	-16.080	-335	-8.446	-116.499
2029	9.028	-903	8.125	-16.080	-313	-8.268	-124.767
2030	9.204	-920	8.283	-16.080	-290	-8.086	-132.853
2031	9.383	-938	8.445	-16.080	-266	-7.901	-140.755
2032	9.566	-957	8.610	-16.080	-243	-7.713	-148.468
2033	9.753	-975	8.778	-16.080	-219	-7.522	-155.989
2034	9.943	-994	8.949	-12.660	-195	-3.906	-159.896
2035	10.137	-1.014	9.123	-6.330	-171	2.622	-157.274
2036	10.335	-1.033	9.301	-1.230	-146	7.925	-149.349
2037	10.536	-1.054	9.482		-122	9.361	-139.988
2038	10.741	-1.074	9.667		-97	9.570	-130.418
2039	10.951	-1.095	9.856		-72	9.784	-120.634
2040	11.164	-1.116	10.048		-46	10.002	-110.632
2041	11.382	-1.138	10.244		-21	10.223	-100.408
2042	12.546	-1.255	11.291		-1	11.290	-89.118
2043	13.111	-1.311	11.800			11.800	-77.319

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>94.096</b>			<b>171.646</b>

**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 01.10.2042) 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 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

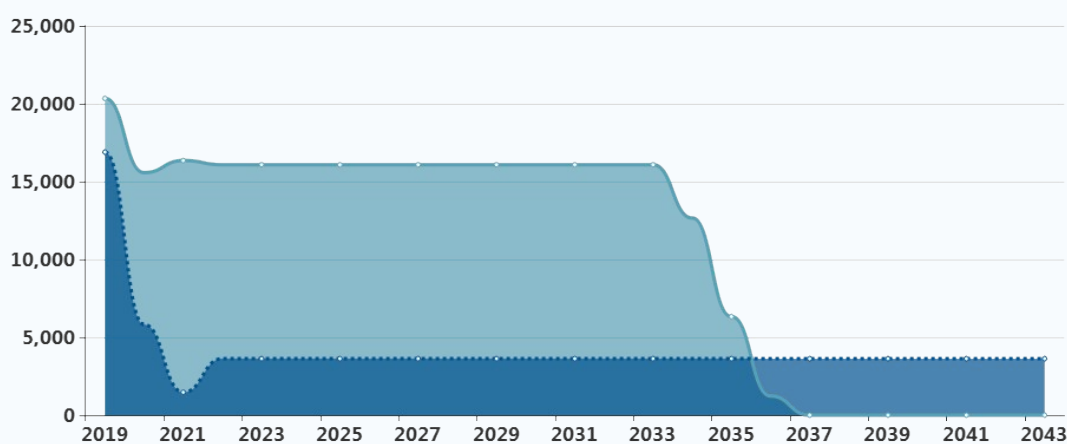
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## AfA Vergleich

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	16.890	20.340		
2020	5.820	15.570		
2021	1.470	16.350		
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

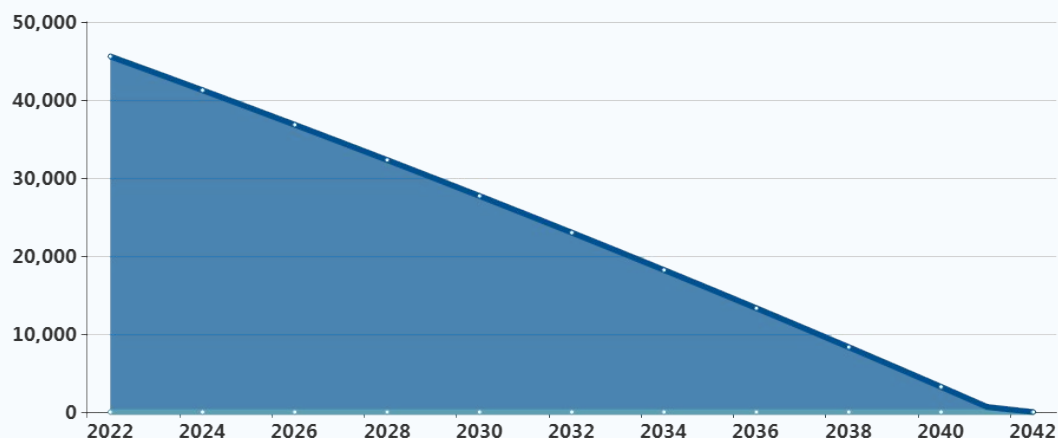
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2019				
2020				
2021				
2022	1.605	349	1.953	45.585
2023	2.158	446	2.604	43.427
2024	2.180	424	2.604	41.247
2025	2.202	402	2.604	39.045
2026	2.224	380	2.604	36.821
2027	2.246	358	2.604	34.575
2028	2.269	335	2.604	32.306
2029	2.292	313	2.604	30.014
2030	2.315	290	2.604	27.700
2031	2.338	266	2.604	25.362
2032	2.361	243	2.604	23.000
2033	2.385	219	2.604	20.615
2034	2.409	195	2.604	18.206
2035	2.433	171	2.604	15.772
2036	2.458	146	2.604	13.314
2037	2.483	122	2.604	10.832
2038	2.507	97	2.604	8.325
2039	2.533	72	2.604	5.792
2040	2.558	46	2.604	3.234
2041	2.584	21	2.604	650
2042	650	1	651	
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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-16.890		-16.890	-16.890
2020				-5.820		-5.820	-22.710
2021				-1.470		-1.470	-24.180
2022	6.683	-603	6.080	-3.630	-349	2.101	-22.079
2023	8.910	-804	8.106	-3.630	-446	4.030	-18.049
2024	9.084	-820	8.264	-3.630	-424	4.210	-13.839
2025	9.261	-836	8.425	-3.630	-402	4.393	-9.446
2026	9.441	-852	8.590	-3.630	-380	4.579	-4.867
2027	9.626	-869	8.757	-3.630	-358	4.769	-98
<b>2028</b>	<b>9.813</b>	<b>-886</b>	<b>8.928</b>	<b>-3.630</b>	<b>-335</b>	<b>4.962</b>	<b>4.864</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. 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 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.