

mit System zu **mehr**  
**Immobilien-**  
**ertrag**



**VERSPROCHEN - GEHALTEN**  
10 FERTIGGESTELLTE UND  
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE  
OBJEKTE 2018

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **0,69%**  
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **0,77%**  
Baukosten eingehalten + **0,1%**

**NEUBAUHERRENMODELL**

1100 WIEN, BUCHENGASSE 58/  
WALDGASSE 36 GMBH & CO KG

# NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Barzeichner ohne Förderdarlehen

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 397.373

### BAUPHASE (2019 - 2022)

#### Eigenaufwand\*\*)

2019	397.373
-Barzeichnerbonus	-18.000

#### Steuerliches Ergebnis

2019	-20.340
2020	-15.570
2021	-16.350
2022	-10.653

379.373  
Eigenaufwand vor Steuer

**-31.457**

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

347.916  
Eigenaufwand NACH STEUER

### ERTRAGSPHASE I (2023 - 2035)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*)

**679**

pro Monat

**8.146**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*)

**1.010**

pro Monat

**12.124**

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. \*\*\*\*)

**3,5%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

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

**190.207**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**9.301**

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

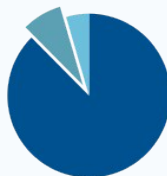
**4,9 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**397.373**

88% Eigenaufwand
8% Steuerrückfluss
4% Barzeichnerbonus



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2035

**190.207**

49% gebundenes Kapital
20% Steuerrückfluss
31% Mieten



- \*) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten.
- \*\*\*) beinhaltet 1,50% Beratungshonorar, Hafteinlage und Teilpflichteinlage, abzüglich Barzeichnerbonus (Einsparung Bauzeitinszen und Gebühren)
- \*\*\*\*) 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	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2019			-379.373		-379.373		-379.373
	2020				10.170	10.170	2,68 %	-369.203
€	2021				7.785	7.785	2,11 %	-361.418
	2022	6.030	603	5.427	8.175	13.602	3,76 %	-347.816
	2023	8.040	804	7.236	5.327	12.563	3,61 %	-335.253
	2024	8.197	820	7.377	4.422	11.799	3,52 %	-323.454
	2025	8.357	836	7.521	4.351	11.872	3,67 %	-311.581
	2026	8.520	852	7.668	4.280	11.947	3,83 %	-299.634
	2027	8.686	869	7.817	4.206	12.023	4,01 %	-287.611
	2028	8.855	886	7.970	4.131	12.101	4,21 %	-275.510
€	2029	9.028	903	8.125	4.055	12.180	4,42 %	-263.330
	2030	9.204	920	8.283	3.978	12.261	4,66 %	-251.069
	2031	9.383	938	8.445	3.898	12.343	4,92 %	-238.726
	2032	9.566	957	8.610	3.818	12.427	5,21 %	-226.299
	2033	9.753	975	8.778	3.735	12.513	5,53 %	-213.786
	2034	9.943	994	8.949	3.651	12.600	5,89 %	-201.186
	2035	10.137	1.014	9.123	1.856	10.979	5,46 %	<b>-190.207</b>
	2036	10.335	1.033	<b>9.301</b>	-1.397	7.904	4,16 %	-182.303

\*) Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2019

\*\*\*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand 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 *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	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	-10.653	-62.913
2023	8.040	-804	7.236	-16.080	-8.844	-71.757
2024	8.197	-820	7.377	-16.080	-8.703	-80.460
2025	8.357	-836	7.521	-16.080	-8.559	-89.019
2026	8.520	-852	7.668	-16.080	-8.412	-97.431
2027	8.686	-869	7.817	-16.080	-8.263	-105.694
2028	8.855	-886	7.970	-16.080	-8.110	-113.805
2029	9.028	-903	8.125	-16.080	-7.955	-121.760
2030	9.204	-920	8.283	-16.080	-7.797	-129.556
2031	9.383	-938	8.445	-16.080	-7.635	-137.191
2032	9.566	-957	8.610	-16.080	-7.470	-144.662
2033	9.753	-975	8.778	-16.080	-7.302	-151.964
2034	9.943	-994	8.949	-12.660	-3.711	-155.676
2035	10.137	-1.014	9.123	-6.330	2.793	-152.882
2036	10.335	-1.033	9.301	-1.230	8.071	-144.811

### 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 Leerstellungen, usw.) von 10% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 1,95% p.a. ab dem Jahr 2022.

# NEUBAUHERRENMODELL

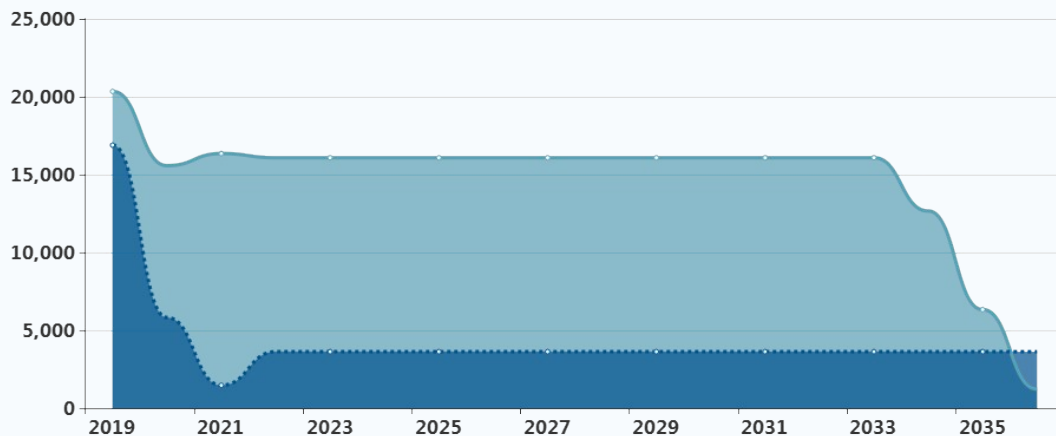
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## AfA Vergleich

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis 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

## 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

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	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	2.450	-21.731
2023	8.910	-804	8.106	-3.630	4.476	-17.255
2024	9.084	-820	8.264	-3.630	4.634	-12.620
2025	9.261	-836	8.425	-3.630	4.795	-7.825
2026	9.441	-852	8.590	-3.630	4.960	-2.866
<b>2027</b>	<b>9.626</b>	<b>-869</b>	<b>8.757</b>	<b>-3.630</b>	<b>5.127</b>	<b>2.261</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 9. 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 9. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.