

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 132.458

### BAUPHASE (2019 - 2022)

#### Eigenaufwand\*\*)

2019	132.458
-Barzeichnerbonus	-6.000

#### Steuerliches Ergebnis

2019	-6.780
2020	-5.190
2021	-5.450
2022	-3.551

126.458  
Eigenaufwand vor Steuer

**-10.486**

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

115.972  
Eigenaufwand NACH STEUER

### ERTRAGSPHASE I (2023 - 2035)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*)

**226**

pro Monat

**2.715**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*)

**337**

pro Monat

**4.041**

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. \*\*\*\*)

**3,5%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

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

**63.402**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**3.100**

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

**4,9 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**132.458**

88% Eigenaufwand
8% Steuerrückfluss
4% Barzeichnerbonus

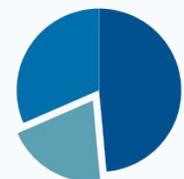


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2035

**63.402**

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
2019			-126.458		-126.458		-126.458
2020				3.390	3.390	2,68 %	-123.068
2021				2.595	2.595	2,11 %	-120.473
2022	2.010	201	1.809	2.725	4.534	3,76 %	-115.939
2023	2.680	268	2.412	1.776	4.188	3,61 %	-111.751
2024	2.732	273	2.459	1.474	3.933	3,52 %	-107.818
2025	2.786	279	2.507	1.450	3.957	3,67 %	-103.860
2026	2.840	284	2.556	1.427	3.982	3,83 %	-99.878
2027	2.895	290	2.606	1.402	4.008	4,01 %	-95.870
2028	2.952	295	2.657	1.377	4.034	4,21 %	-91.837
2029	3.009	301	2.708	1.352	4.060	4,42 %	-87.777
2030	3.068	307	2.761	1.326	4.087	4,66 %	-83.690
2031	3.128	313	2.815	1.299	4.114	4,92 %	-79.575
2032	3.189	319	2.870	1.273	4.142	5,21 %	-75.433
2033	3.251	325	2.926	1.245	4.171	5,53 %	-71.262
2034	3.314	331	2.983	1.217	4.200	5,89 %	-67.062
2035	3.379	338	3.041	619	3.660	5,46 %	<b>-63.402</b>
2036	3.445	344	<b>3.100</b>	-466	2.635	4,16 %	-60.768

\*) 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-6.780	-6.780	-6.780
2020				-5.190	-5.190	-11.970
2021				-5.450	-5.450	-17.420
2022	2.010	-201	1.809	-5.360	-3.551	-20.971
2023	2.680	-268	2.412	-5.360	-2.948	-23.919
2024	2.732	-273	2.459	-5.360	-2.901	-26.820
2025	2.786	-279	2.507	-5.360	-2.853	-29.673
2026	2.840	-284	2.556	-5.360	-2.804	-32.477
2027	2.895	-290	2.606	-5.360	-2.754	-35.231
2028	2.952	-295	2.657	-5.360	-2.703	-37.935
2029	3.009	-301	2.708	-5.360	-2.652	-40.587
2030	3.068	-307	2.761	-5.360	-2.599	-43.185
2031	3.128	-313	2.815	-5.360	-2.545	-45.730
2032	3.189	-319	2.870	-5.360	-2.490	-48.221
2033	3.251	-325	2.926	-5.360	-2.434	-50.655
2034	3.314	-331	2.983	-4.220	-1.237	-51.892
2035	3.379	-338	3.041	-2.110	931	-50.961
2036	3.445	-344	3.100	-410	2.690	-48.270

### 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
		43.370			43.370
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.005			13.845
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>31.365</b>			<b>57.215</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 25.850**

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 2.680 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 marktconformen 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

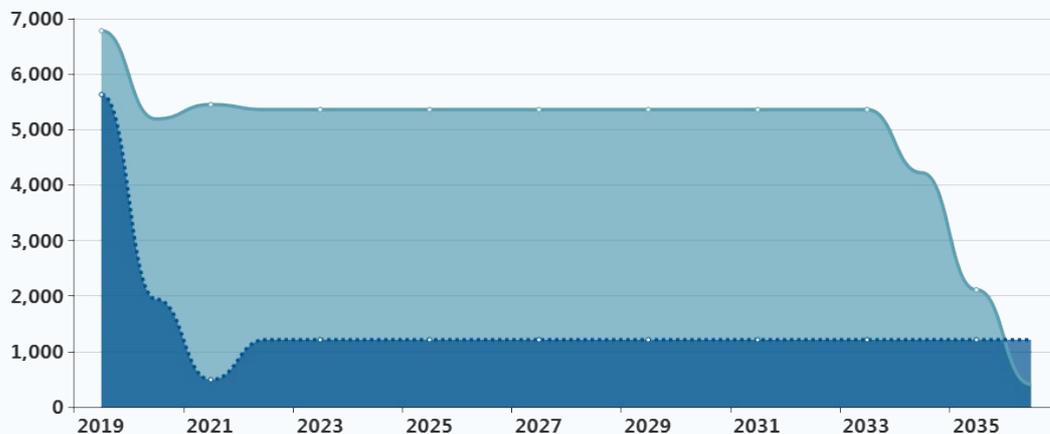
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## AfA Vergleich

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis Begünstigte AfA kumuliert
2019	5.630	6.780		
2020	1.940	5.190		
2021	490	5.450		
2022	1.210	5.360	599	-3.551
2023	1.210	5.360	1.801	-6.499
2024	1.210	5.360	3.050	-9.400
2025	1.210	5.360	4.347	-12.253
2026	1.210	5.360	5.693	-15.057
2027	1.210	5.360	7.089	-17.811
2028	1.210	5.360	8.535	-20.515
2029	1.210	5.360	10.033	-23.167
2030	1.210	5.360	11.585	-25.765
2031	1.210	5.360	13.190	-28.310
2032	1.210	5.360	14.849	-30.801
2033	1.210	5.360	16.565	-33.235
2034	1.210	4.220	18.338	-34.472
2035	1.210	2.110	20.169	-33.541
2036	1.210	410	22.060	-30.850

### 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-5.630	-5.630	-5.630
2020				-1.940	-1.940	-7.570
2021				-490	-490	-8.060
2022	2.228	-201	2.027	-1.210	817	-7.244
2023	2.970	-268	2.702	-1.210	1.492	-5.752
2024	3.028	-273	2.755	-1.210	1.545	-4.207
2025	3.087	-279	2.808	-1.210	1.598	-2.608
2026	3.147	-284	2.863	-1.210	1.653	-955
<b>2027</b>	<b>3.209</b>	<b>-290</b>	<b>2.919</b>	<b>-1.210</b>	<b>1.709</b>	<b>754</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 9. JAHR**



- \*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 2.970 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.