

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 264.915

### BAUPHASE (2019 - 2022)

#### Eigenaufwand\*\*)

2019	264.915
-Barzeichnerbonus	-12.000

#### Steuerliches Ergebnis

2019	-13.560
2020	-10.380
2021	-10.900
2022	-7.102

252.915  
Eigenaufwand vor Steuer

**-20.971**

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

231.944  
Eigenaufwand NACH STEUER

### ERTRAGSPHASE I (2023 - 2035)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*)

**453**

pro Monat

**5.431**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*)

**674**

pro Monat

**8.082**

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. \*\*\*\*)

**3,5%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

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

**126.805**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**6.201**

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

**4,9 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**264.915**

88% Eigenaufwand
8% Steuerrückfluss
4% Barzeichnerbonus



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2035

**126.805**

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2019			-252.915		-252.915		-252.915
	2020				6.780	6.780	2,68 %	-246.135
€	2021				5.190	5.190	2,11 %	-240.945
	2022	4.020	402	3.618	5.450	9.068	3,76 %	-231.877
	2023	5.360	536	4.824	3.551	8.375	3,61 %	-223.502
	2024	5.465	546	4.918	2.948	7.866	3,52 %	-215.636
	2025	5.571	557	5.014	2.901	7.915	3,67 %	-207.721
	2026	5.680	568	5.112	2.853	7.965	3,83 %	-199.756
	2027	5.790	579	5.211	2.804	8.016	4,01 %	-191.741
	2028	5.903	590	5.313	2.754	8.067	4,21 %	-183.673
€	2029	6.018	602	5.417	2.703	8.120	4,42 %	-175.553
	2030	6.136	614	5.522	2.652	8.174	4,66 %	-167.379
	2031	6.256	626	5.630	2.599	8.229	4,92 %	-159.150
	2032	6.377	638	5.740	2.545	8.285	5,21 %	-150.866
	2033	6.502	650	5.852	2.490	8.342	5,53 %	-142.524
	2034	6.629	663	5.966	2.434	8.400	5,89 %	-134.124
	2035	6.758	676	6.082	1.237	7.319	5,46 %	<b>-126.805</b>
	2036	6.890	689	<b>6.201</b>	-931	5.270	4,16 %	-121.535

\*) 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-13.560	-13.560	-13.560
2020				-10.380	-10.380	-23.940
2021				-10.900	-10.900	-34.840
2022	4.020	-402	3.618	-10.720	-7.102	-41.942
2023	5.360	-536	4.824	-10.720	-5.896	-47.838
2024	5.465	-546	4.918	-10.720	-5.802	-53.640
2025	5.571	-557	5.014	-10.720	-5.706	-59.346
2026	5.680	-568	5.112	-10.720	-5.608	-64.954
2027	5.790	-579	5.211	-10.720	-5.509	-70.463
2028	5.903	-590	5.313	-10.720	-5.407	-75.870
2029	6.018	-602	5.417	-10.720	-5.303	-81.173
2030	6.136	-614	5.522	-10.720	-5.198	-86.371
2031	6.256	-626	5.630	-10.720	-5.090	-91.461
2032	6.377	-638	5.740	-10.720	-4.980	-96.441
2033	6.502	-650	5.852	-10.720	-4.868	-101.309
2034	6.629	-663	5.966	-8.440	-2.474	-103.784
2035	6.758	-676	6.082	-4.220	1.862	-101.922
2036	6.890	-689	6.201	-820	5.381	-96.541

### 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
		86.741			86.741
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.010			27.690
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>62.730</b>			<b>114.430</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 51.700**

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 5.360 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.

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

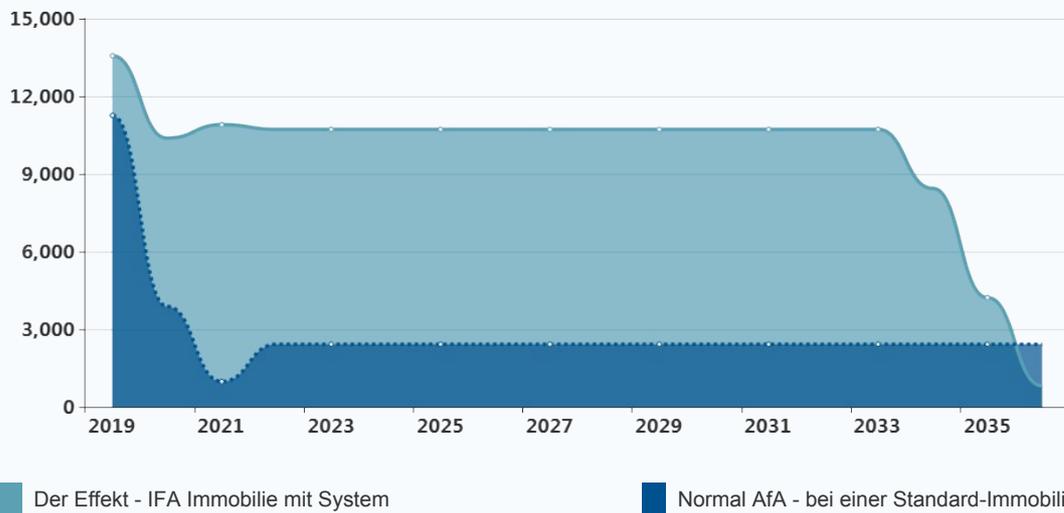
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG  
1100 WIEN

## AfA Vergleich

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis Begünstigte AfA kumuliert
2019	11.260	13.560		
2020	3.880	10.380		
2021	980	10.900		
2022	2.420	10.720	1.198	-7.102
2023	2.420	10.720	3.602	-12.998
2024	2.420	10.720	6.100	-18.800
2025	2.420	10.720	8.694	-24.506
2026	2.420	10.720	11.386	-30.114
2027	2.420	10.720	14.177	-35.623
2028	2.420	10.720	17.070	-41.030
2029	2.420	10.720	20.067	-46.333
2030	2.420	10.720	23.169	-51.531
2031	2.420	10.720	26.379	-56.621
2032	2.420	10.720	29.699	-61.601
2033	2.420	10.720	33.131	-66.469
2034	2.420	8.440	36.676	-68.944
2035	2.420	4.220	40.338	-67.082
2036	2.420	820	44.119	-61.701

## DER EFFEKT - STEUEROPTIMIERUNG DURCH 1/15-AfA



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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-11.260	-11.260	-11.260
2020				-3.880	-3.880	-15.140
2021				-980	-980	-16.120
2022	4.455	-402	4.053	-2.420	1.633	-14.487
2023	5.940	-536	5.404	-2.420	2.984	-11.503
2024	6.056	-546	5.509	-2.420	3.089	-8.414
2025	6.174	-557	5.617	-2.420	3.197	-5.217
2026	6.294	-568	5.726	-2.420	3.306	-1.910
<b>2027</b>	<b>6.417</b>	<b>-579</b>	<b>5.838</b>	<b>-2.420</b>	<b>3.418</b>	<b>1.508</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 9. JAHR**



- \*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 5.940 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.