

mit System zu **mehr**
Immobilien-
ertrag



VERSprochen - GEHALTEN
10 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,25%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **2,21%**
Baukosten eingehalten + **1,34%**

NEUBAUHERRENMODELL

1100 WIEN, BUCHENGASSE 58/
WALDGASSE 36 GMBH & CO KG
TRANCHE 2020

NEUBAUHERRENMODELL

BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG - TRANCHE 2020
1100 WIEN

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Barzeichner mit anteiligem Förderdarlehen - TRANCHE 2020

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 132.458

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand**)

2020	116.728
-Barzeichnerbonus	-5.000
	111.728

Steuerliches Ergebnis

2020	-10.820
2021	-5.450
2022	-3.667
	-19.937

111.728
Eigenaufwand vor Steuer

-9.969
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

101.759
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert

15.730

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

175
pro Monat

2.094
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

210
pro Monat

2.524
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. ****)

2,5%

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ****)

51.954

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

3.933

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

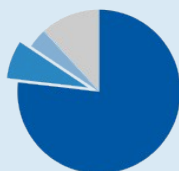
7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

132.458

77%	Eigenaufwand
8%	Steuerrückfluss
4%	Barzeichnerbonus
11%	Bankdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

51.954

39%	gebundenes Kapital
12%	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)
***) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 15.730 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 2020

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 - TRANCHE 2020
1100 WIEN

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2020			-111.728		-111.728	-111.728
	2021				5.410	5.410	-106.318
€	2022	1.809	-651	1.158	2.725	3.883	-102.435
	2023	2.412	-868	1.544	1.834	3.378	-99.057
	2024	2.459	-868	1.591	1.548	3.139	-95.918
	2025	2.507	-868	1.639	1.521	3.160	-92.758
	2026	2.556	-868	1.688	1.494	3.181	-89.576
	2027	2.606	-868	1.738	1.465	3.203	-86.373
	2028	2.657	-868	1.788	1.437	3.225	-83.148
	2029	2.708	-868	1.840	1.408	3.248	-79.900
	2030	2.761	-868	1.893	1.378	3.271	-76.629
	2031	2.815	-868	1.947	1.348	3.295	-73.335
	2032	2.870	-868	2.002	1.317	3.319	-70.016
	2033	2.926	-868	2.058	1.286	3.343	-66.673
	2034	2.983	-868	2.115	1.254	3.368	-63.304
	2035	3.041	-868	2.173	1.221	3.394	-59.910
	2036	3.100	-868	2.232	-437	1.795	-58.115
	2037	3.161	-868	2.293	-1.321	972	-57.143
	2038	3.222	-868	2.354	-1.560	794	-56.349
	2039	3.285	-868	2.417	-1.595	822	-55.527
	2040	3.349	-868	2.481	-1.631	851	-54.676
	2041	3.415	-868	2.547	-1.667	880	-53.797
	2042	3.764	-217	3.547	-1.704	1.843	-51.954
2043	3.933		3.933	-1.882	2.051	-49.902	

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2020

****) 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 - TRANCHE 2020
1100 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-10.820		-10.820	-10.820
2021				-5.450		-5.450	-16.270
2022	2.010	-201	1.809	-5.360	-116	-3.667	-19.937
2023	2.680	-268	2.412	-5.360	-149	-3.097	-23.034
2024	2.732	-273	2.459	-5.360	-141	-3.042	-26.076
2025	2.786	-279	2.507	-5.360	-134	-2.987	-29.063
2026	2.840	-284	2.556	-5.360	-127	-2.931	-31.994
2027	2.895	-290	2.606	-5.360	-119	-2.874	-34.868
2028	2.952	-295	2.657	-5.360	-112	-2.815	-37.683
2029	3.009	-301	2.708	-5.360	-104	-2.756	-40.439
2030	3.068	-307	2.761	-5.360	-97	-2.695	-43.134
2031	3.128	-313	2.815	-5.360	-89	-2.634	-45.768
2032	3.189	-319	2.870	-5.360	-81	-2.571	-48.339
2033	3.251	-325	2.926	-5.360	-73	-2.507	-50.846
2034	3.314	-331	2.983	-5.360	-65	-2.442	-53.289
2035	3.379	-338	3.041	-2.110	-57	874	-52.414
2036	3.445	-344	3.100	-410	-49	2.642	-49.773
2037	3.512	-351	3.161		-41	3.120	-46.653
2038	3.580	-358	3.222		-32	3.190	-43.463
2039	3.650	-365	3.285		-24	3.261	-40.201
2040	3.721	-372	3.349		-15	3.334	-36.867
2041	3.794	-379	3.415		-7	3.408	-33.459
2042	4.182	-418	3.764		0	3.763	-29.696
2043	4.370	-437	3.933			3.933	-25.763

*) 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 01.04.2042) 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.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 1,00% p.a. ab 01.04.2022 berechnet.

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 bei einer Steuerprogression von 50%

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			14.415
		nach Steuer			nach Steuer
		31.365			57.785

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 26.420

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

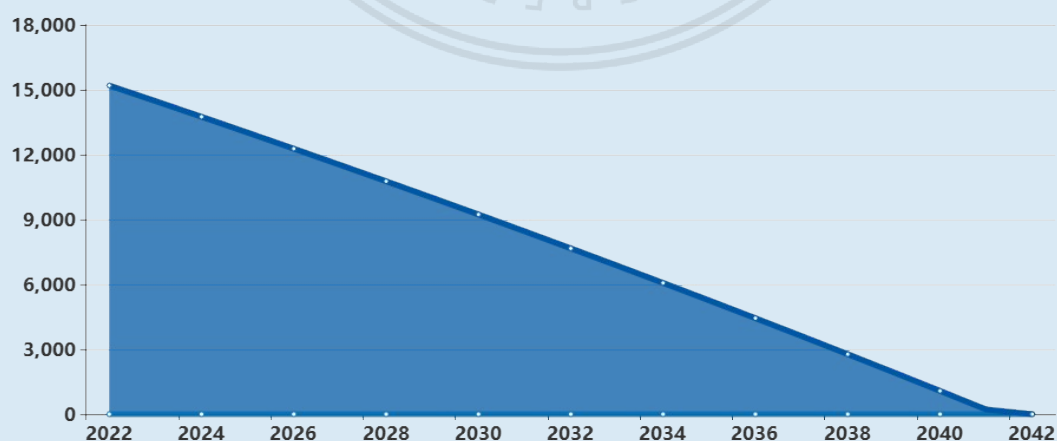
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG - TRANCHE 2020
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022	535	116	651	15.195
2023	719	149	868	14.476
2024	727	141	868	13.749
2025	734	134	868	13.015
2026	741	127	868	12.274
2027	749	119	868	11.525
2028	756	112	868	10.769
2029	764	104	868	10.005
2030	772	97	868	9.233
2031	779	89	868	8.454
2032	787	81	868	7.667
2033	795	73	868	6.872
2034	803	65	868	6.069
2035	811	57	868	5.258
2036	819	49	868	4.438
2037	827	41	868	3.611
2038	836	32	868	2.775
2039	844	24	868	1.931
2040	853	15	868	1.078
2041	861	7	868	217
2042	217	0	217	
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 - TRANCHE 2020
1100 WIEN

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-7.570		-7.570	-7.570
2021				-490		-490	-8.060
2022	2.228	-201	2.027	-1.210	-116	700	-7.360
2023	2.970	-268	2.702	-1.210	-149	1.343	-6.016
2024	3.028	-273	2.755	-1.210	-141	1.403	-4.613
2025	3.087	-279	2.808	-1.210	-134	1.464	-3.149
2026	3.147	-284	2.863	-1.210	-127	1.526	-1.622
2027	3.209	-290	2.919	-1.210	-119	1.590	-33
2028	3.271	-295	2.976	-1.210	-112	1.654	1.621

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

IFA | Institut für
Anlageberatung

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.