

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 ohne Förderdarlehen - TRANCHE 2020

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 132.458

BAUPHASE (2020 - 2022)		Steuerliches Ergebnis		Eigenaufwand vor Steuer	
Eigenaufwand**)				127.458	
2020	132.458	2020	-10.820	-9.911	
-Barzeichnerbonus	-5.000	2021	-5.450	Steuerrückfluss bei 50%	
	127.458	2022	-3.551	Progression	
			-19.821	117.547	
				Eigenaufwand NACH STEUER	

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2035)					
Ø Zufluss vor Steuer ***)	226	2.715	Ø Zufluss nach Steuer ***)	340	4.085
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a. ****)					3,5%

ERTRAGSPHASE II (ab 2036)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ****)	64.407
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.100
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,8 %



- *) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten.
- ***) beinhaltet 1,50% Beratungshonorar, Hafteinlage und Teilpflichteinlage, abzüglich Barzeichnerbonus (Einsparung Bauzeitins und Gebühren)
- ****) 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	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-127.458		-127.458		-127.458
€	2021				5.410	5.410	4,24 %	-122.048
	2022	2.010	201	1.809	2.725	4.534	3,71 %	-117.514
	2023	2.680	268	2.412	1.776	4.188	3,56 %	-113.326
	2024	2.732	273	2.459	1.474	3.933	3,47 %	-109.393
	2025	2.786	279	2.507	1.450	3.957	3,62 %	-105.435
	2026	2.840	284	2.556	1.427	3.982	3,78 %	-101.453
	2027	2.895	290	2.606	1.402	4.008	3,95 %	-97.445
	2028	2.952	295	2.657	1.377	4.034	4,14 %	-93.412
€	2029	3.009	301	2.708	1.352	4.060	4,35 %	-89.352
	2030	3.068	307	2.761	1.326	4.087	4,57 %	-85.265
	2031	3.128	313	2.815	1.299	4.114	4,83 %	-81.150
	2032	3.189	319	2.870	1.273	4.142	5,10 %	-77.008
	2033	3.251	325	2.926	1.245	4.171	5,42 %	-72.837
	2034	3.314	331	2.983	1.217	4.200	5,77 %	-68.637
	2035	3.379	338	3.041	1.189	4.230	6,16 %	-64.407
	2036	3.445	344	3.100	-466	2.635	4,09 %	-61.773

*) Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

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

****) 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 - TRANCHE 2020
1100 WIEN

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	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	-3.551	-19.821
2023	2.680	-268	2.412	-5.360	-2.948	-22.769
2024	2.732	-273	2.459	-5.360	-2.901	-25.670
2025	2.786	-279	2.507	-5.360	-2.853	-28.523
2026	2.840	-284	2.556	-5.360	-2.804	-31.327
2027	2.895	-290	2.606	-5.360	-2.754	-34.081
2028	2.952	-295	2.657	-5.360	-2.703	-36.785
2029	3.009	-301	2.708	-5.360	-2.652	-39.437
2030	3.068	-307	2.761	-5.360	-2.599	-42.035
2031	3.128	-313	2.815	-5.360	-2.545	-44.580
2032	3.189	-319	2.870	-5.360	-2.490	-47.071
2033	3.251	-325	2.926	-5.360	-2.434	-49.505
2034	3.314	-331	2.983	-5.360	-2.377	-51.882
2035	3.379	-338	3.041	-2.110	931	-50.951
2036	3.445	-344	3.100	-410	2.690	-48.260

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

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	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	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
2027	3.209	-290	2.919	-1.210	1.709	754

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 8. 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 8. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.