

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\*)

Kreditzeichner - TRANCHE 2020

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 132.458

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand\*\*)

2020	15.000
2021	15.000
2022	12.000
	42.000

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-15.540
2021	-6.080
2022	-4.987
	-26.607

42.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-13.304**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**28.696**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen	74.728
Bankdarlehen gefördert	15.730

### FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*)

**178**  
pro Monat

**2.136**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*)

**112**  
pro Monat

**1.348**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*\*\*)

**61.444**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**3.933**

**Rendite** in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

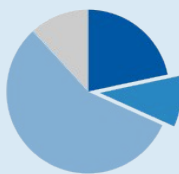
**6,4 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**132.458**

- 22% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen
- 12% Bankdarlehen gefördert



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2042

**61.444**

- 44% Eigenaufwand
- 19% Steuerrückfluss
- 37% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- \*) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten.
- \*\*) beinhaltet 1,50% Beratungshonorar, Haffeinlage und Teilpflichteinlage
- \*\*\*) Bankdarlehen (restliche Pflichteinlage) in Höhe von EUR 74.728 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,35% p.a. zzgl. Spesen 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.
- \*\*\*\*\*) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2020
- \*\*\*\*\*) Basis Mieteinnahmen nach Nebenkosten

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			-15.000		-15.000	-15.000
	2021			-15.000	7.770	-7.230	-22.230
€	2022	1.809	-5.104	-15.295	3.040	-12.255	-34.485
	2023	2.412	-6.805	-4.393	2.494	-1.900	-36.385
	2024	2.459	-6.805	-4.346	2.384	-1.962	-38.347
	2025	2.507	-6.805	-4.298	2.305	-1.993	-40.340
	2026	2.556	-6.805	-4.249	2.225	-2.025	-42.365
	2027	2.606	-6.805	-4.200	2.142	-2.057	-44.422
	2028	2.657	-6.805	-4.149	2.058	-2.091	-46.513
	2029	2.708	-6.805	-4.097	1.972	-2.125	-48.638
	2030	2.761	-6.805	-4.044	1.884	-2.160	-50.798
	2031	2.815	-6.805	-3.990	1.794	-2.197	-52.995
	2032	2.870	-6.805	-3.935	1.702	-2.234	-55.229
	2033	2.926	-6.805	-3.879	1.608	-2.272	-57.500
	2034	2.983	-6.805	-3.822	1.511	-2.311	-59.811
	2035	3.041	-6.805	-3.764	1.413	-2.351	-62.162
	2036	3.100	-6.805	-3.705	-312	-4.017	-66.179
	2037	3.161	-2.352	808	-1.265	-457	-66.636
	2038	3.222	-868	2.354	-1.557	797	-65.839
	2039	3.285	-868	2.417	-1.595	822	-65.017
	2040	3.349	-868	2.481	-1.631	851	-64.166
	2041	3.415	-868	2.547	-1.667	880	-63.287
	2042	3.764	-217	3.547	-1.704	1.843	<b>-61.444</b>
2043	3.933		<b>3.933</b>	-1.882	2.051	-59.392	

\*) 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				-15.540		-15.540	-15.540
2021				-6.080		-6.080	-21.620
2022	2.010	-201	1.809	-5.360	-1.436	-4.987	-26.607
2023	2.680	-268	2.412	-5.360	-1.820	-4.768	-31.375
2024	2.732	-273	2.459	-5.360	-1.709	-4.610	-35.986
2025	2.786	-279	2.507	-5.360	-1.596	-4.449	-40.435
2026	2.840	-284	2.556	-5.360	-1.480	-4.284	-44.719
2027	2.895	-290	2.606	-5.360	-1.362	-4.116	-48.835
2028	2.952	-295	2.657	-5.360	-1.240	-3.944	-52.779
2029	3.009	-301	2.708	-5.360	-1.116	-3.767	-56.546
2030	3.068	-307	2.761	-5.360	-989	-3.587	-60.134
2031	3.128	-313	2.815	-5.360	-858	-3.403	-63.537
2032	3.189	-319	2.870	-5.360	-725	-3.215	-66.752
2033	3.251	-325	2.926	-5.360	-589	-3.023	-69.775
2034	3.314	-331	2.983	-5.360	-449	-2.826	-72.602
2035	3.379	-338	3.041	-2.110	-307	625	-71.977
2036	3.445	-344	3.100	-410	-160	2.530	-69.447
2037	3.512	-351	3.161		-47	3.114	-66.333
2038	3.580	-358	3.222		-32	3.190	-63.143
2039	3.650	-365	3.285		-24	3.261	-59.881
2040	3.721	-372	3.349		-15	3.334	-56.547
2041	3.794	-379	3.415		-7	3.408	-53.140
2042	4.182	-418	3.764		0	3.763	-49.376
2043	4.370	-437	3.933			3.933	-45.443

\*) 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 2,35% p.a. (zzgl. Spesen und Gebühren) 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>31.365</b>			<b>57.785</b>

**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

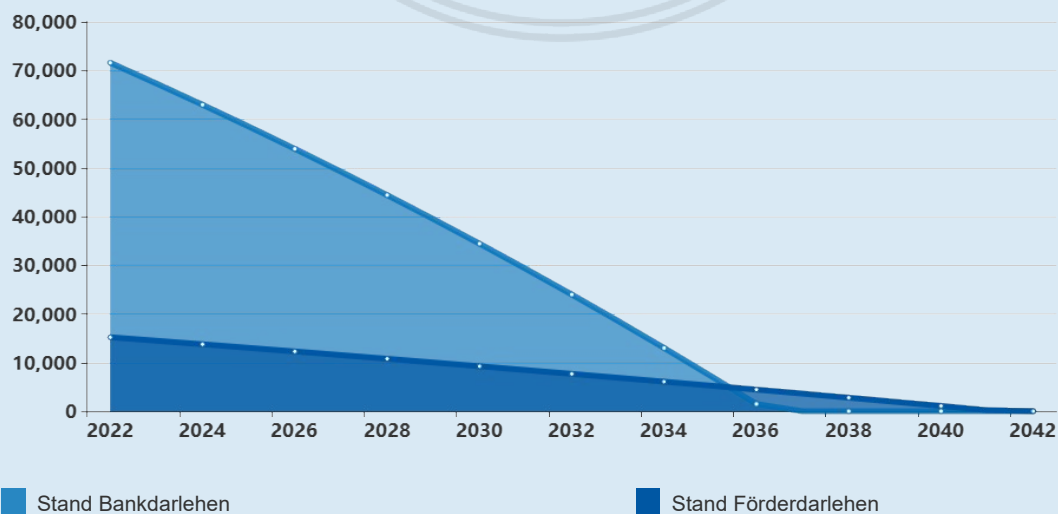
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG - TRANCHE 2020  
1100 WIEN

## KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	3.133	1.320	4.453	71.595	535	116	651	15.195	5.104
2023	4.266	1.672	5.937	67.329	719	149	868	14.476	6.805
2024	4.369	1.568	5.937	62.960	727	141	868	13.749	6.805
2025	4.475	1.462	5.937	58.485	734	134	868	13.015	6.805
2026	4.584	1.353	5.937	53.901	741	127	868	12.274	6.805
2027	4.695	1.242	5.937	49.206	749	119	868	11.525	6.805
2028	4.809	1.128	5.937	44.397	756	112	868	10.769	6.805
2029	4.926	1.012	5.937	39.472	764	104	868	10.005	6.805
2030	5.045	892	5.937	34.427	772	97	868	9.233	6.805
2031	5.168	770	5.937	29.259	779	89	868	8.454	6.805
2032	5.293	644	5.937	23.966	787	81	868	7.667	6.805
2033	5.421	516	5.937	18.545	795	73	868	6.872	6.805
2034	5.553	384	5.937	12.992	803	65	868	6.069	6.805
2035	5.688	250	5.937	7.304	811	57	868	5.258	6.805
2036	5.826	112	5.937	1.478	819	49	868	4.438	6.805
2037	1.478	6	1.484		827	41	868	3.611	2.352
2038					836	32	868	2.775	868
2039					844	24	868	1.931	868
2040					853	15	868	1.078	868
2041					861	7	868	217	868
2042					217	0	217		217
2043									

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



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				-12.290		-12.290	-12.290
2021				-1.120		-1.120	-13.410
2022	2.228	-201	2.027	-1.210	-1.436	-620	-14.030
2023	2.970	-268	2.702	-1.210	-1.820	-328	-14.358
2024	3.028	-273	2.755	-1.210	-1.709	-165	-14.523
2025	3.087	-279	2.808	-1.210	-1.596	2	-14.521
2026	3.147	-284	2.863	-1.210	-1.480	173	-14.348
2027	3.209	-290	2.919	-1.210	-1.362	347	-14.000
2028	3.271	-295	2.976	-1.210	-1.240	526	-13.474
2029	3.335	-301	3.034	-1.210	-1.116	708	-12.766
2030	3.400	-307	3.093	-1.210	-989	895	-11.871
2031	3.466	-313	3.153	-1.210	-858	1.085	-10.786
2032	3.534	-319	3.215	-1.210	-725	1.280	-9.507
2033	3.603	-325	3.278	-1.210	-589	1.479	-8.028
2034	3.673	-331	3.342	-1.210	-449	1.682	-6.346
2035	3.745	-338	3.407	-1.210	-307	1.890	-4.455
2036	3.818	-344	3.473	-1.210	-160	2.103	-2.353
2037	3.892	-351	3.541	-1.210	-47	2.284	-68
<b>2038</b>	<b>3.968</b>	<b>-358</b>	<b>3.610</b>	<b>-1.210</b>	<b>-32</b>	<b>2.368</b>	<b>2.299</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. 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.