

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 198.686

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand**)

2020	22.500
2021	22.500
2022	18.000
	63.000

Steuerliches Ergebnis

2020	-23.310
2021	-9.120
2022	-7.481
	-39.911

63.000
Eigenaufwand vor Steuer

-19.955

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

43.045
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen	112.091
Bankdarlehen gefördert	23.595

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

267
pro Monat

3.204
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

168
pro Monat

2.022
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)

92.166

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.900

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

6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

198.686

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

92.166

- 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 112.091 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 23.595 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2020			-22.500		-22.500	-22.500
	2021			-22.500	11.655	-10.845	-33.345
€	2022	2.714	-7.656	-22.942	4.560	-18.382	-51.727
	2023	3.618	-10.208	-6.590	3.740	-2.849	-54.577
	2024	3.689	-10.208	-6.519	3.576	-2.943	-57.520
	2025	3.760	-10.208	-6.447	3.458	-2.990	-60.510
	2026	3.834	-10.208	-6.374	3.337	-3.037	-63.547
	2027	3.909	-10.208	-6.299	3.213	-3.086	-66.633
	2028	3.985	-10.208	-6.223	3.087	-3.136	-69.769
	2029	4.062	-10.208	-6.145	2.958	-3.188	-72.957
	2030	4.142	-10.208	-6.066	2.826	-3.241	-76.198
	2031	4.222	-10.208	-5.985	2.691	-3.295	-79.492
	2032	4.305	-10.208	-5.903	2.553	-3.350	-82.843
	2033	4.389	-10.208	-5.819	2.411	-3.408	-86.251
	2034	4.474	-10.208	-5.734	2.267	-3.466	-89.717
	2035	4.562	-10.208	-5.646	2.120	-3.527	-93.243
	2036	4.651	-10.208	-5.557	-468	-6.026	-99.269
	2037	4.741	-3.529	1.213	-1.898	-685	-99.954
	2038	4.834	-1.302	3.531	-2.336	1.196	-98.758
	2039	4.928	-1.302	3.626	-2.393	1.233	-97.525
	2040	5.024	-1.302	3.722	-2.446	1.276	-96.249
	2041	5.122	-1.302	3.820	-2.500	1.319	-94.930
	2042	5.646	-326	5.320	-2.556	2.764	-92.166
2043	5.900		5.900	-2.823	3.077	-89.089	

*) 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-23.310		-23.310	-23.310
2021				-9.120		-9.120	-32.430
2022	3.015	-302	2.714	-8.040	-2.154	-7.481	-39.911
2023	4.020	-402	3.618	-8.040	-2.730	-7.152	-47.063
2024	4.098	-410	3.689	-8.040	-2.564	-6.916	-53.979
2025	4.178	-418	3.760	-8.040	-2.394	-6.674	-60.653
2026	4.260	-426	3.834	-8.040	-2.220	-6.426	-67.079
2027	4.343	-434	3.909	-8.040	-2.042	-6.174	-73.253
2028	4.428	-443	3.985	-8.040	-1.860	-5.915	-79.168
2029	4.514	-451	4.062	-8.040	-1.674	-5.651	-84.819
2030	4.602	-460	4.142	-8.040	-1.483	-5.381	-90.201
2031	4.692	-469	4.222	-8.040	-1.288	-5.105	-95.306
2032	4.783	-478	4.305	-8.040	-1.088	-4.823	-100.129
2033	4.876	-488	4.389	-8.040	-883	-4.535	-104.663
2034	4.971	-497	4.474	-8.040	-674	-4.240	-108.903
2035	5.068	-507	4.562	-3.165	-460	937	-107.966
2036	5.167	-517	4.651	-615	-240	3.795	-104.171
2037	5.268	-527	4.741		-70	4.671	-99.499
2038	5.371	-537	4.834		-48	4.785	-94.714
2039	5.475	-548	4.928		-36	4.892	-89.822
2040	5.582	-558	5.024		-23	5.001	-84.821
2041	5.691	-569	5.122		-10	5.112	-79.709
2042	6.273	-627	5.646		-1	5.645	-74.064
2043	6.555	-656	5.900			5.900	-68.165

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 4.020 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
		minus Steuer			plus Steuer
		nach Steuer			nach Steuer
		65.056			65.056
		-18.008			21.622
		47.048			86.678

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 39.630

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

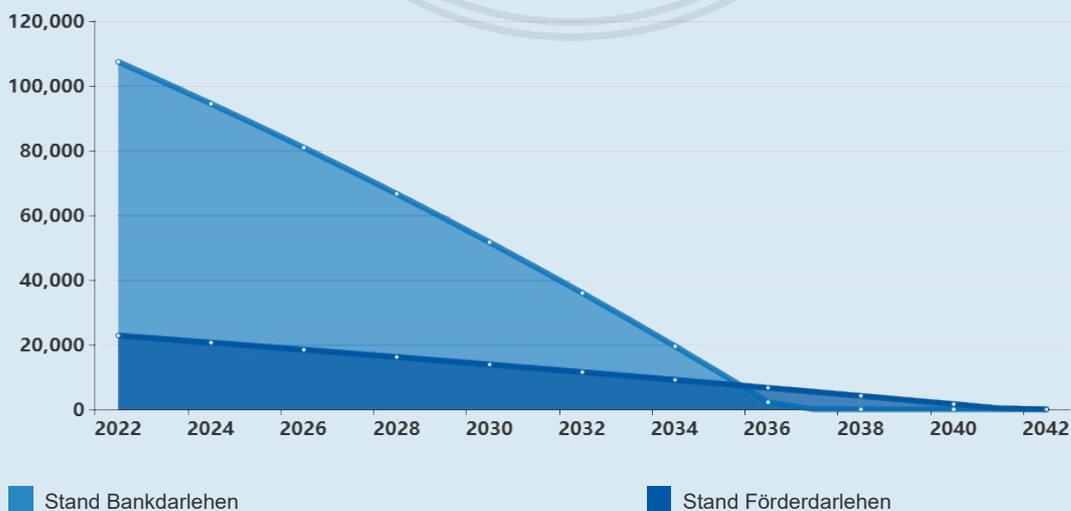
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG - TRANCHE 2020
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	4.699	1.980	6.679	107.392	802	174	977	22.793	7.656
2023	6.398	2.507	8.906	100.994	1.079	223	1.302	21.714	10.208
2024	6.554	2.352	8.906	94.440	1.090	212	1.302	20.624	10.208
2025	6.713	2.193	8.906	87.727	1.101	201	1.302	19.523	10.208
2026	6.876	2.030	8.906	80.851	1.112	190	1.302	18.411	10.208
2027	7.043	1.863	8.906	73.809	1.123	179	1.302	17.288	10.208
2028	7.213	1.692	8.906	66.596	1.134	168	1.302	16.153	10.208
2029	7.388	1.517	8.906	59.207	1.146	156	1.302	15.007	10.208
2030	7.568	1.338	8.906	51.640	1.157	145	1.302	13.850	10.208
2031	7.751	1.154	8.906	43.888	1.169	133	1.302	12.681	10.208
2032	7.939	966	8.906	35.949	1.181	121	1.302	11.500	10.208
2033	8.132	774	8.906	27.817	1.193	110	1.302	10.308	10.208
2034	8.329	576	8.906	19.488	1.205	98	1.302	9.103	10.208
2035	8.531	374	8.906	10.956	1.217	85	1.302	7.886	10.208
2036	8.739	167	8.906	2.218	1.229	73	1.302	6.657	10.208
2037	2.218	9	2.226		1.241	61	1.302	5.416	3.529
2038					1.254	48	1.302	4.162	1.302
2039					1.266	36	1.302	2.896	1.302
2040					1.279	23	1.302	1.617	1.302
2041					1.292	10	1.302	325	1.302
2042					325	1	326		326
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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-18.435		-18.435	-18.435
2021				-1.680		-1.680	-20.115
2022	3.341	-302	3.040	-1.815	-2.154	-930	-21.045
2023	4.455	-402	4.053	-1.815	-2.730	-492	-21.537
2024	4.542	-410	4.132	-1.815	-2.564	-247	-21.784
2025	4.630	-418	4.213	-1.815	-2.394	3	-21.781
2026	4.721	-426	4.295	-1.815	-2.220	259	-21.521
2027	4.813	-434	4.379	-1.815	-2.042	521	-21.000
2028	4.907	-443	4.464	-1.815	-1.860	789	-20.211
2029	5.002	-451	4.551	-1.815	-1.674	1.062	-19.149
2030	5.100	-460	4.640	-1.815	-1.483	1.342	-17.807
2031	5.199	-469	4.730	-1.815	-1.288	1.628	-16.180
2032	5.301	-478	4.822	-1.815	-1.088	1.920	-14.260
2033	5.404	-488	4.916	-1.815	-883	2.218	-12.042
2034	5.509	-497	5.012	-1.815	-674	2.523	-9.519
2035	5.617	-507	5.110	-1.815	-460	2.835	-6.683
2036	5.726	-517	5.210	-1.815	-240	3.154	-3.529
2037	5.838	-527	5.311	-1.815	-70	3.426	-103
2038	5.952	-537	5.415	-1.815	-48	3.551	3.449

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 4.455 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.