

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 264.915

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand**)

| | |
|-------------------|---------|
| 2020 | 233.455 |
| -Barzeichnerbonus | -10.000 |
| | 223.455 |

Steuerliches Ergebnis

| | |
|------|---------|
| 2020 | -21.640 |
| 2021 | -10.900 |
| 2022 | -7.334 |
| | -39.874 |

223.455
Eigenaufwand vor Steuer

-19.937

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

203.518

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert

31.460

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

349

pro Monat

4.189

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

421

pro Monat

5.048

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. ****)

2,5%

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ****)

103.908

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

7.866

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

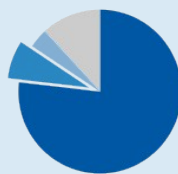
7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

264.915

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

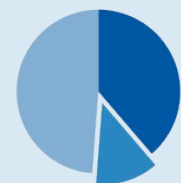


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

103.908

- 39% gebundenes Kapital
- 12% Steuerrückfluss
- 49% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten.
**) beinhaltet 1,50% Beratungshonorar, Hafeinlage und Teilpflichteinlage, abzüglich Barzeichnerbonus (Einsparung Bauzeitinszen und Gebühren)
***) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 31.460 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

| | Jahr | Netto- einnahmen | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer *) | +/- Steuer **) | Aufwand / Ertrag nach Steuer ***) | gesamter Aufwand n. Steuer ****) |
|------|-------|---------------------|--------------|--------------------------------------|----------------|---|--|
| € | 2020 | | | -223.455 | | -223.455 | -223.455 |
| | 2021 | | | | 10.820 | 10.820 | -212.635 |
| € | 2022 | 3.618 | -1.302 | 2.316 | 5.450 | 7.766 | -204.869 |
| | 2023 | 4.824 | -1.736 | 3.088 | 3.667 | 6.755 | -198.114 |
| | 2024 | 4.918 | -1.736 | 3.182 | 3.097 | 6.279 | -191.836 |
| | 2025 | 5.014 | -1.736 | 3.278 | 3.042 | 6.320 | -185.515 |
| | 2026 | 5.112 | -1.736 | 3.376 | 2.987 | 6.363 | -179.153 |
| | 2027 | 5.211 | -1.736 | 3.475 | 2.931 | 6.406 | -172.746 |
| | 2028 | 5.313 | -1.736 | 3.577 | 2.874 | 6.450 | -166.296 |
| | 2029 | 5.417 | -1.736 | 3.680 | 2.815 | 6.496 | -159.800 |
| | 2030 | 5.522 | -1.736 | 3.786 | 2.756 | 6.542 | -153.258 |
| | 2031 | 5.630 | -1.736 | 3.894 | 2.695 | 6.589 | -146.669 |
| | 2032 | 5.740 | -1.736 | 4.004 | 2.634 | 6.637 | -140.032 |
| | 2033 | 5.852 | -1.736 | 4.115 | 2.571 | 6.686 | -133.345 |
| | 2034 | 5.966 | -1.736 | 4.230 | 2.507 | 6.737 | -126.609 |
| | 2035 | 6.082 | -1.736 | 4.346 | 2.442 | 6.788 | -119.821 |
| | 2036 | 6.201 | -1.736 | 4.464 | -874 | 3.590 | -116.230 |
| | 2037 | 6.322 | -1.736 | 4.585 | -2.642 | 1.944 | -114.286 |
| | 2038 | 6.445 | -1.736 | 4.709 | -3.120 | 1.588 | -112.698 |
| | 2039 | 6.571 | -1.736 | 4.834 | -3.190 | 1.644 | -111.054 |
| | 2040 | 6.699 | -1.736 | 4.962 | -3.261 | 1.701 | -109.352 |
| | 2041 | 6.829 | -1.736 | 5.093 | -3.334 | 1.759 | -107.593 |
| | 2042 | 7.528 | -434 | 7.093 | -3.408 | 3.686 | -103.908 |
| 2043 | 7.866 | | 7.866 | -3.763 | 4.103 | -99.805 | |

*) 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2020 | | | | -21.640 | | -21.640 | -21.640 |
| 2021 | | | | -10.900 | | -10.900 | -32.540 |
| 2022 | 4.020 | -402 | 3.618 | -10.720 | -232 | -7.334 | -39.874 |
| 2023 | 5.360 | -536 | 4.824 | -10.720 | -297 | -6.193 | -46.068 |
| 2024 | 5.465 | -546 | 4.918 | -10.720 | -283 | -6.085 | -52.153 |
| 2025 | 5.571 | -557 | 5.014 | -10.720 | -268 | -5.974 | -58.127 |
| 2026 | 5.680 | -568 | 5.112 | -10.720 | -254 | -5.862 | -63.989 |
| 2027 | 5.790 | -579 | 5.211 | -10.720 | -239 | -5.747 | -69.736 |
| 2028 | 5.903 | -590 | 5.313 | -10.720 | -224 | -5.631 | -75.366 |
| 2029 | 6.018 | -602 | 5.417 | -10.720 | -208 | -5.512 | -80.878 |
| 2030 | 6.136 | -614 | 5.522 | -10.720 | -193 | -5.391 | -86.269 |
| 2031 | 6.256 | -626 | 5.630 | -10.720 | -178 | -5.268 | -91.536 |
| 2032 | 6.377 | -638 | 5.740 | -10.720 | -162 | -5.142 | -96.679 |
| 2033 | 6.502 | -650 | 5.852 | -10.720 | -146 | -5.014 | -101.693 |
| 2034 | 6.629 | -663 | 5.966 | -10.720 | -130 | -4.884 | -106.577 |
| 2035 | 6.758 | -676 | 6.082 | -4.220 | -114 | 1.748 | -104.829 |
| 2036 | 6.890 | -689 | 6.201 | -820 | -98 | 5.283 | -99.546 |
| 2037 | 7.024 | -702 | 6.322 | | -81 | 6.240 | -93.306 |
| 2038 | 7.161 | -716 | 6.445 | | -65 | 6.380 | -86.925 |
| 2039 | 7.301 | -730 | 6.571 | | -48 | 6.523 | -80.403 |
| 2040 | 7.443 | -744 | 6.699 | | -31 | 6.668 | -73.735 |
| 2041 | 7.588 | -759 | 6.829 | | -14 | 6.816 | -66.919 |
| 2042 | 8.364 | -836 | 7.528 | | -1 | 7.527 | -59.392 |
| 2043 | 8.740 | -874 | 7.866 | | | 7.866 | -51.526 |

*) 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 01.04.2042) 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 |
| | | 86.741 | | | 86.741 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -24.010 | | | 28.830 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 62.730 | | | 115.570 |

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 52.840

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

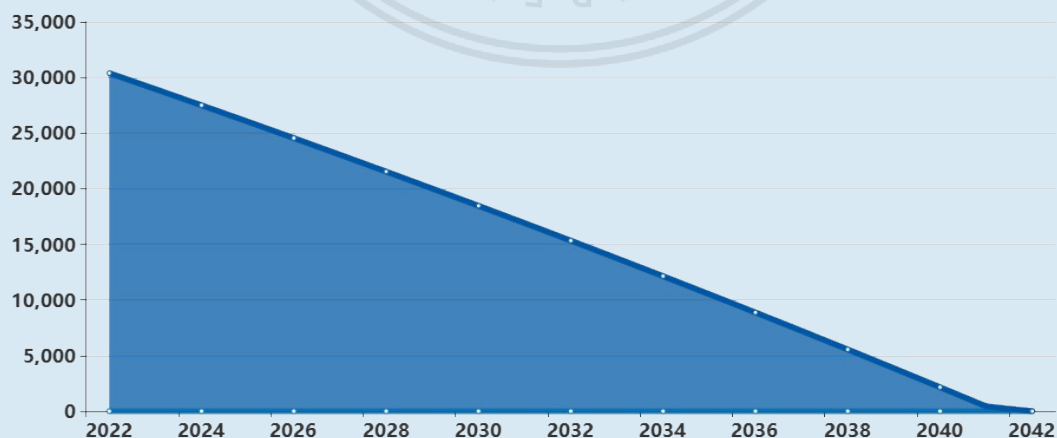
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG - TRANCHE 2020
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Tilgung Förderdarlehen | Zinsen Förderdarlehen | Annuität Förderdarlehen | Stand Förderdarlehen |
|------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 2020 | | | | |
| 2021 | | | | |
| 2022 | 1.070 | 232 | 1.302 | 30.390 |
| 2023 | 1.439 | 297 | 1.736 | 28.951 |
| 2024 | 1.453 | 283 | 1.736 | 27.498 |
| 2025 | 1.468 | 268 | 1.736 | 26.030 |
| 2026 | 1.483 | 254 | 1.736 | 24.548 |
| 2027 | 1.498 | 239 | 1.736 | 23.050 |
| 2028 | 1.513 | 224 | 1.736 | 21.538 |
| 2029 | 1.528 | 208 | 1.736 | 20.010 |
| 2030 | 1.543 | 193 | 1.736 | 18.467 |
| 2031 | 1.559 | 178 | 1.736 | 16.908 |
| 2032 | 1.574 | 162 | 1.736 | 15.334 |
| 2033 | 1.590 | 146 | 1.736 | 13.743 |
| 2034 | 1.606 | 130 | 1.736 | 12.137 |
| 2035 | 1.622 | 114 | 1.736 | 10.515 |
| 2036 | 1.639 | 98 | 1.736 | 8.876 |
| 2037 | 1.655 | 81 | 1.736 | 7.221 |
| 2038 | 1.672 | 65 | 1.736 | 5.550 |
| 2039 | 1.688 | 48 | 1.736 | 3.861 |
| 2040 | 1.705 | 31 | 1.736 | 2.156 |
| 2041 | 1.723 | 14 | 1.736 | 433 |
| 2042 | 433 | 1 | 434 | |
| 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2020 | | | | -15.140 | | -15.140 | -15.140 |
| 2021 | | | | -980 | | -980 | -16.120 |
| 2022 | 4.455 | -402 | 4.053 | -2.420 | -232 | 1.401 | -14.719 |
| 2023 | 5.940 | -536 | 5.404 | -2.420 | -297 | 2.687 | -12.033 |
| 2024 | 6.056 | -546 | 5.509 | -2.420 | -283 | 2.807 | -9.226 |
| 2025 | 6.174 | -557 | 5.617 | -2.420 | -268 | 2.929 | -6.298 |
| 2026 | 6.294 | -568 | 5.726 | -2.420 | -254 | 3.053 | -3.245 |
| 2027 | 6.417 | -579 | 5.838 | -2.420 | -239 | 3.179 | -66 |
| 2028 | 6.542 | -590 | 5.952 | -2.420 | -224 | 3.308 | 3.243 |

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 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.