

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

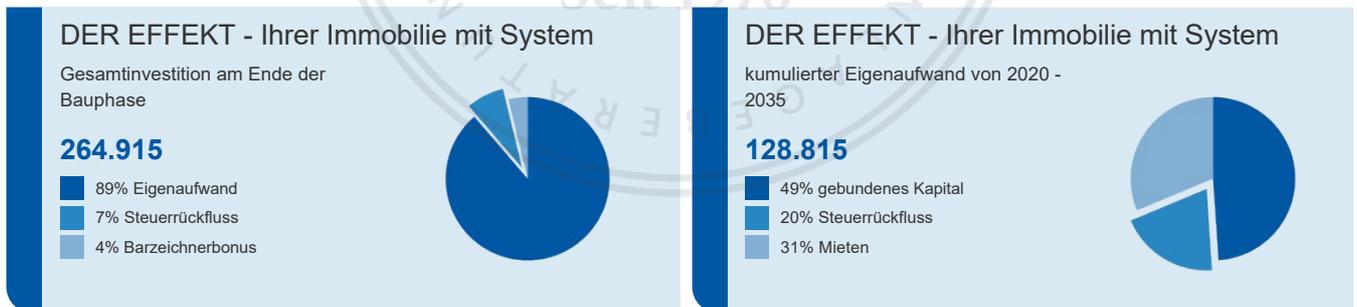
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 264.915

BAUPHASE (2020 - 2022)			
Eigenaufwand**)		Steuerliches Ergebnis	
2020	264.915	2020	-21.640
-Barzeichnerbonus	-10.000	2021	-10.900
	254.915	2022	-7.102
			-39.642

254.915
Eigenaufwand vor Steuer
-19.821
Steuerrückfluss bei 50%
Progression
235.094
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2035)				
Ø Zufluss vor Steuer ***)	453	5.431	Ø Zufluss nach Steuer ***)	681
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				8.170
				pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a. ****)				3,5%

ERTRAGSPHASE II (ab 2036)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ****)	128.815
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.201
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-254.915		-254.915		-254.915
€	2021				10.820	10.820	4,24 %	-244.095
	2022	4.020	402	3.618	5.450	9.068	3,71 %	-235.027
	2023	5.360	536	4.824	3.551	8.375	3,56 %	-226.652
	2024	5.465	546	4.918	2.948	7.866	3,47 %	-218.786
	2025	5.571	557	5.014	2.901	7.915	3,62 %	-210.871
	2026	5.680	568	5.112	2.853	7.965	3,78 %	-202.906
	2027	5.790	579	5.211	2.804	8.016	3,95 %	-194.891
	2028	5.903	590	5.313	2.754	8.067	4,14 %	-186.823
€	2029	6.018	602	5.417	2.703	8.120	4,35 %	-178.703
	2030	6.136	614	5.522	2.652	8.174	4,57 %	-170.529
	2031	6.256	626	5.630	2.599	8.229	4,83 %	-162.300
	2032	6.377	638	5.740	2.545	8.285	5,10 %	-154.016
	2033	6.502	650	5.852	2.490	8.342	5,42 %	-145.674
	2034	6.629	663	5.966	2.434	8.400	5,77 %	-137.274
	2035	6.758	676	6.082	2.377	8.459	6,16 %	-128.815
	2036	6.890	689	6.201	-931	5.270	4,09 %	-123.545

*) 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	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	-7.102	-39.642
2023	5.360	-536	4.824	-10.720	-5.896	-45.538
2024	5.465	-546	4.918	-10.720	-5.802	-51.340
2025	5.571	-557	5.014	-10.720	-5.706	-57.046
2026	5.680	-568	5.112	-10.720	-5.608	-62.654
2027	5.790	-579	5.211	-10.720	-5.509	-68.163
2028	5.903	-590	5.313	-10.720	-5.407	-73.570
2029	6.018	-602	5.417	-10.720	-5.303	-78.873
2030	6.136	-614	5.522	-10.720	-5.198	-84.071
2031	6.256	-626	5.630	-10.720	-5.090	-89.161
2032	6.377	-638	5.740	-10.720	-4.980	-94.141
2033	6.502	-650	5.852	-10.720	-4.868	-99.009
2034	6.629	-663	5.966	-10.720	-4.754	-103.764
2035	6.758	-676	6.082	-4.220	1.862	-101.902
2036	6.890	-689	6.201	-820	5.381	-96.521

*) 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 01.10.2042) 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
		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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	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	1.633	-14.487
2023	5.940	-536	5.404	-2.420	2.984	-11.503
2024	6.056	-546	5.509	-2.420	3.089	-8.414
2025	6.174	-557	5.617	-2.420	3.197	-5.217
2026	6.294	-568	5.726	-2.420	3.306	-1.910
2027	6.417	-579	5.838	-2.420	3.418	1.508

STEUERLICHER TOTALGEWINN

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