

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 264.915

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand**)

2020	30.000
2021	30.000
2022	24.000
	<hr/>
	84.000

Steuerliches Ergebnis

2020	-31.080
2021	-12.160
2022	-9.975
	<hr/>
	-53.215

84.000
Eigenaufwand vor Steuer

-26.607

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

57.393

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen	149.455
Bankdarlehen gefördert	31.460

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

356
pro Monat

4.272
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

225
pro Monat

2.696
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)

122.888

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.866

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

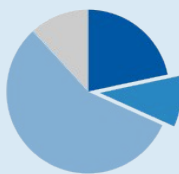
6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

264.915

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

122.888

- 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 149.455 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 31.460 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2020			-30.000		-30.000	-30.000
	2021			-30.000	15.540	-14.460	-44.460
€	2022	3.618	-10.208	-30.590	6.080	-24.510	-68.970
	2023	4.824	-13.611	-8.787	4.987	-3.799	-72.769
	2024	4.918	-13.611	-8.692	4.768	-3.924	-76.693
	2025	5.014	-13.611	-8.597	4.610	-3.986	-80.679
	2026	5.112	-13.611	-8.499	4.449	-4.050	-84.729
	2027	5.211	-13.611	-8.399	4.284	-4.115	-88.844
	2028	5.313	-13.611	-8.297	4.116	-4.182	-93.025
	2029	5.417	-13.611	-8.194	3.944	-4.250	-97.276
	2030	5.522	-13.611	-8.088	3.767	-4.321	-101.597
	2031	5.630	-13.611	-7.981	3.587	-4.393	-105.990
	2032	5.740	-13.611	-7.871	3.403	-4.467	-110.457
	2033	5.852	-13.611	-7.759	3.215	-4.544	-115.001
	2034	5.966	-13.611	-7.645	3.023	-4.622	-119.623
	2035	6.082	-13.611	-7.528	2.826	-4.702	-124.325
	2036	6.201	-13.611	-7.410	-625	-8.034	-132.359
	2037	6.322	-4.705	1.617	-2.530	-913	-133.272
	2038	6.445	-1.736	4.709	-3.114	1.594	-131.678
	2039	6.571	-1.736	4.834	-3.190	1.644	-130.034
	2040	6.699	-1.736	4.962	-3.261	1.701	-128.333
	2041	6.829	-1.736	5.093	-3.334	1.759	-126.574
	2042	7.528	-434	7.093	-3.408	3.686	-122.888
2043	7.866		7.866	-3.763	4.103	-118.785	

*) 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				-31.080		-31.080	-31.080
2021				-12.160		-12.160	-43.240
2022	4.020	-402	3.618	-10.720	-2.873	-9.975	-53.215
2023	5.360	-536	4.824	-10.720	-3.640	-9.536	-62.751
2024	5.465	-546	4.918	-10.720	-3.419	-9.221	-71.972
2025	5.571	-557	5.014	-10.720	-3.192	-8.898	-80.870
2026	5.680	-568	5.112	-10.720	-2.960	-8.569	-89.439
2027	5.790	-579	5.211	-10.720	-2.723	-8.232	-97.671
2028	5.903	-590	5.313	-10.720	-2.480	-7.887	-105.558
2029	6.018	-602	5.417	-10.720	-2.232	-7.535	-113.093
2030	6.136	-614	5.522	-10.720	-1.977	-7.175	-120.267
2031	6.256	-626	5.630	-10.720	-1.717	-6.807	-127.074
2032	6.377	-638	5.740	-10.720	-1.450	-6.431	-133.505
2033	6.502	-650	5.852	-10.720	-1.178	-6.046	-139.551
2034	6.629	-663	5.966	-10.720	-899	-5.653	-145.204
2035	6.758	-676	6.082	-4.220	-613	1.249	-143.955
2036	6.890	-689	6.201	-820	-321	5.060	-138.895
2037	7.024	-702	6.322		-93	6.229	-132.666
2038	7.161	-716	6.445		-65	6.380	-126.286
2039	7.301	-730	6.571		-48	6.523	-119.763
2040	7.443	-744	6.699		-31	6.668	-113.095
2041	7.588	-759	6.829		-14	6.816	-106.279
2042	8.364	-836	7.528		-1	7.527	-98.753
2043	8.740	-874	7.866			7.866	-90.886

*) 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 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
		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

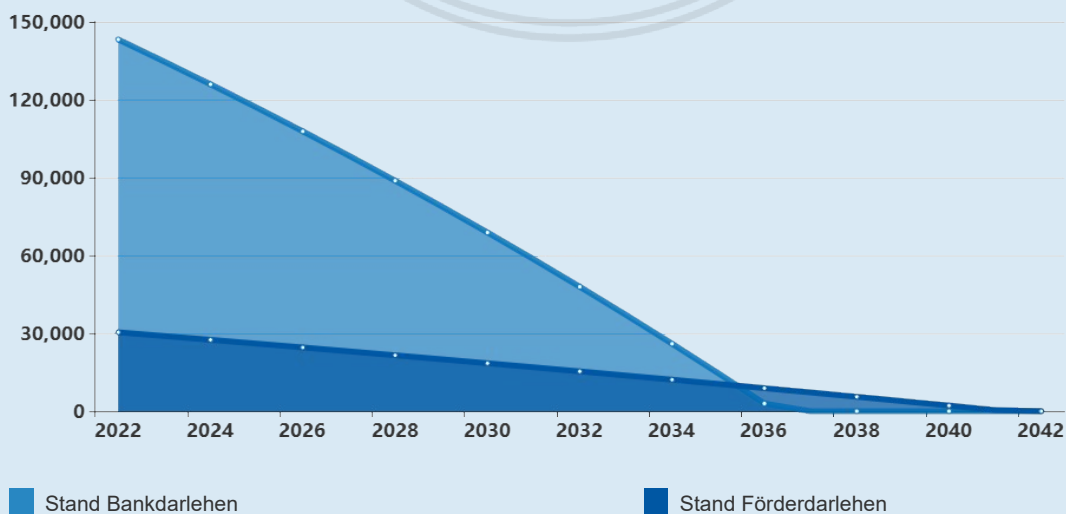
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG - TRANCHE 2020
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	6.266	2.640	8.906	143.189	1.070	232	1.302	30.390	10.208
2023	8.531	3.343	11.874	134.658	1.439	297	1.736	28.951	13.611
2024	8.738	3.136	11.874	125.920	1.453	283	1.736	27.498	13.611
2025	8.950	2.924	11.874	116.970	1.468	268	1.736	26.030	13.611
2026	9.167	2.707	11.874	107.802	1.483	254	1.736	24.548	13.611
2027	9.390	2.484	11.874	98.412	1.498	239	1.736	23.050	13.611
2028	9.618	2.257	11.874	88.794	1.513	224	1.736	21.538	13.611
2029	9.851	2.023	11.874	78.943	1.528	208	1.736	20.010	13.611
2030	10.090	1.784	11.874	68.853	1.543	193	1.736	18.467	13.611
2031	10.335	1.539	11.874	58.518	1.559	178	1.736	16.908	13.611
2032	10.586	1.288	11.874	47.932	1.574	162	1.736	15.334	13.611
2033	10.843	1.032	11.874	37.089	1.590	146	1.736	13.743	13.611
2034	11.106	769	11.874	25.983	1.606	130	1.736	12.137	13.611
2035	11.375	499	11.874	14.608	1.622	114	1.736	10.515	13.611
2036	11.651	223	11.874	2.957	1.639	98	1.736	8.876	13.611
2037	2.957	12	2.969		1.655	81	1.736	7.221	4.705
2038					1.672	65	1.736	5.550	1.736
2039					1.688	48	1.736	3.861	1.736
2040					1.705	31	1.736	2.156	1.736
2041					1.723	14	1.736	433	1.736
2042					433	1	434		434
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-24.580		-24.580	-24.580
2021				-2.240		-2.240	-26.820
2022	4.455	-402	4.053	-2.420	-2.873	-1.240	-28.060
2023	5.940	-536	5.404	-2.420	-3.640	-656	-28.716
2024	6.056	-546	5.509	-2.420	-3.419	-330	-29.046
2025	6.174	-557	5.617	-2.420	-3.192	5	-29.041
2026	6.294	-568	5.726	-2.420	-2.960	346	-28.695
2027	6.417	-579	5.838	-2.420	-2.723	695	-28.000
2028	6.542	-590	5.952	-2.420	-2.480	1.052	-26.949
2029	6.670	-602	6.068	-2.420	-2.232	1.416	-25.532
2030	6.800	-614	6.186	-2.420	-1.977	1.789	-23.743
2031	6.932	-626	6.307	-2.420	-1.717	2.170	-21.573
2032	7.068	-638	6.430	-2.420	-1.450	2.559	-19.014
2033	7.205	-650	6.555	-2.420	-1.178	2.958	-16.056
2034	7.346	-663	6.683	-2.420	-899	3.364	-12.692
2035	7.489	-676	6.813	-2.420	-613	3.780	-8.911
2036	7.635	-689	6.946	-2.420	-321	4.206	-4.706
2037	7.784	-702	7.082	-2.420	-93	4.569	-137
2038	7.936	-716	7.220	-2.420	-65	4.735	4.598

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. 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 19. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.