

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 331.144

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand**)

2020	37.500
2021	37.500
2022	30.000
	105.000

Steuerliches Ergebnis

2020	-38.850
2021	-15.200
2022	-12.468
	-66.518

105.000
Eigenaufwand vor Steuer

-33.259

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

71.741
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen	186.819
Bankdarlehen gefördert	39.325

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

445
pro Monat

5.340
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

281
pro Monat

3.370
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)

153.610

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.833

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

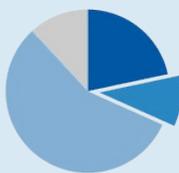
6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

331.144

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

153.610

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 186.819 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 39.325 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2020			-37.500		-37.500	-37.500
	2021			-37.500	19.425	-18.075	-55.575
€	2022	4.523	-12.760	-38.237	7.600	-30.637	-86.212
	2023	6.030	-17.013	-10.983	6.234	-4.749	-90.961
	2024	6.148	-17.013	-10.866	5.960	-4.905	-95.867
	2025	6.267	-17.013	-10.746	5.763	-4.983	-100.849
	2026	6.390	-17.013	-10.623	5.561	-5.062	-105.911
	2027	6.514	-17.013	-10.499	5.355	-5.143	-111.055
	2028	6.641	-17.013	-10.372	5.145	-5.227	-116.282
	2029	6.771	-17.013	-10.242	4.929	-5.313	-121.595
	2030	6.903	-17.013	-10.110	4.709	-5.401	-126.996
	2031	7.037	-17.013	-9.976	4.484	-5.491	-132.487
	2032	7.175	-17.013	-9.839	4.254	-5.584	-138.071
	2033	7.315	-17.013	-9.699	4.019	-5.680	-143.751
	2034	7.457	-17.013	-9.556	3.779	-5.777	-149.528
	2035	7.603	-17.013	-9.411	3.533	-5.878	-155.406
	2036	7.751	-17.013	-9.262	-781	-10.043	-165.449
	2037	7.902	-5.881	2.021	-3.163	-1.142	-166.590
	2038	8.056	-2.170	5.886	-3.893	1.993	-164.597
	2039	8.213	-2.170	6.043	-3.988	2.055	-162.542
	2040	8.373	-2.170	6.203	-4.077	2.126	-160.416
	2041	8.537	-2.170	6.366	-4.167	2.199	-158.217
	2042	9.409	-543	8.867	-4.260	4.607	-153.610
	2043	9.833		9.833	-4.704	5.129	-148.481

*) 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-38.850		-38.850	-38.850
2021				-15.200		-15.200	-54.050
2022	5.025	-503	4.523	-13.400	-3.591	-12.468	-66.518
2023	6.700	-670	6.030	-13.400	-4.551	-11.921	-78.439
2024	6.831	-683	6.148	-13.400	-4.274	-11.526	-89.965
2025	6.964	-696	6.267	-13.400	-3.990	-11.123	-101.088
2026	7.100	-710	6.390	-13.400	-3.700	-10.711	-111.799
2027	7.238	-724	6.514	-13.400	-3.404	-10.289	-122.088
2028	7.379	-738	6.641	-13.400	-3.100	-9.859	-131.947
2029	7.523	-752	6.771	-13.400	-2.789	-9.419	-141.366
2030	7.670	-767	6.903	-13.400	-2.471	-8.969	-150.334
2031	7.819	-782	7.037	-13.400	-2.146	-8.509	-158.843
2032	7.972	-797	7.175	-13.400	-1.813	-8.038	-166.881
2033	8.127	-813	7.315	-13.400	-1.472	-7.558	-174.439
2034	8.286	-829	7.457	-13.400	-1.123	-7.066	-181.505
2035	8.447	-845	7.603	-5.275	-766	1.561	-179.943
2036	8.612	-861	7.751	-1.025	-401	6.325	-173.618
2037	8.780	-878	7.902		-116	7.786	-165.832
2038	8.951	-895	8.056		-81	7.975	-157.857
2039	9.126	-913	8.213		-60	8.153	-149.703
2040	9.304	-930	8.373		-39	8.335	-141.369
2041	9.485	-949	8.537		-17	8.520	-132.849
2042	10.455	-1.045	9.409		-1	9.409	-123.441
2043	10.925	-1.093	9.833			9.833	-113.608

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 6.700 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
		108.426			108.426
		minus Steuer			plus Steuer
		-30.013			36.037
		nach Steuer			nach Steuer
		78.413			144.463

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 66.050

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

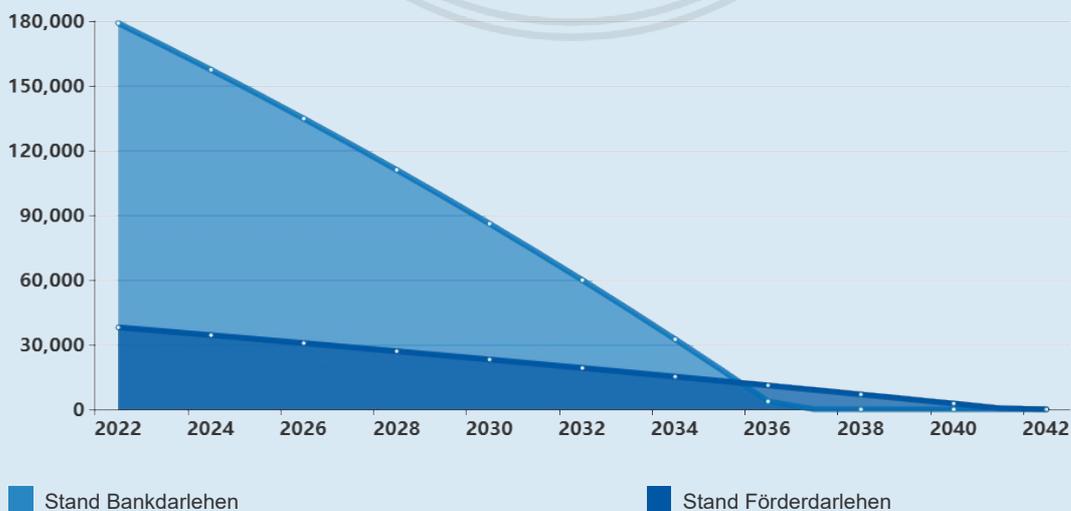
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG - TRANCHE 2020
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	7.832	3.300	11.132	178.987	1.337	290	1.628	37.988	12.760
2023	10.664	4.179	14.843	168.323	1.799	372	2.170	36.189	17.013
2024	10.923	3.920	14.843	157.400	1.817	354	2.170	34.373	17.013
2025	11.188	3.655	14.843	146.212	1.835	335	2.170	32.538	17.013
2026	11.459	3.384	14.843	134.753	1.853	317	2.170	30.684	17.013
2027	11.737	3.106	14.843	123.015	1.872	298	2.170	28.813	17.013
2028	12.022	2.821	14.843	110.993	1.891	279	2.170	26.922	17.013
2029	12.314	2.529	14.843	98.679	1.910	260	2.170	25.012	17.013
2030	12.613	2.230	14.843	86.066	1.929	241	2.170	23.083	17.013
2031	12.919	1.924	14.843	73.148	1.948	222	2.170	21.135	17.013
2032	13.232	1.611	14.843	59.915	1.968	202	2.170	19.167	17.013
2033	13.553	1.290	14.843	46.362	1.988	183	2.170	17.179	17.013
2034	13.882	961	14.843	32.479	2.008	163	2.170	15.171	17.013
2035	14.219	624	14.843	18.260	2.028	142	2.170	13.144	17.013
2036	14.564	279	14.843	3.696	2.048	122	2.170	11.095	17.013
2037	3.696	15	3.711		2.069	101	2.170	9.027	5.881
2038					2.090	81	2.170	6.937	2.170
2039					2.111	60	2.170	4.827	2.170
2040					2.132	39	2.170	2.695	2.170
2041					2.153	17	2.170	542	2.170
2042					542	1	543		543
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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-30.725		-30.725	-30.725
2021				-2.800		-2.800	-33.525
2022	5.569	-503	5.066	-3.025	-3.591	-1.550	-35.075
2023	7.425	-670	6.755	-3.025	-4.551	-821	-35.895
2024	7.570	-683	6.887	-3.025	-4.274	-412	-36.307
2025	7.717	-696	7.021	-3.025	-3.990	6	-36.301
2026	7.868	-710	7.158	-3.025	-3.700	432	-35.869
2027	8.021	-724	7.298	-3.025	-3.404	869	-35.000
2028	8.178	-738	7.440	-3.025	-3.100	1.315	-33.686
2029	8.337	-752	7.585	-3.025	-2.789	1.770	-31.915
2030	8.500	-767	7.733	-3.025	-2.471	2.236	-29.679
2031	8.666	-782	7.884	-3.025	-2.146	2.713	-26.966
2032	8.834	-797	8.037	-3.025	-1.813	3.199	-23.767
2033	9.007	-813	8.194	-3.025	-1.472	3.697	-20.070
2034	9.182	-829	8.354	-3.025	-1.123	4.206	-15.864
2035	9.361	-845	8.517	-3.025	-766	4.726	-11.139
2036	9.544	-861	8.683	-3.025	-401	5.257	-5.882
2037	9.730	-878	8.852	-3.025	-116	5.711	-171
2038	9.920	-895	9.025	-3.025	-81	5.919	5.748

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 7.425 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.