

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 397.373

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand**)

2020	350.183
-Barzeichnerbonus	-15.000
	335.183

Steuerliches Ergebnis

2020	-32.460
2021	-16.350
2022	-11.002
	-59.812

335.183
Eigenaufwand vor Steuer

-29.906

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

305.277

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert

47.190

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

524

pro Monat

6.283

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

631

pro Monat

7.572

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. ****)

2,5%

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ****)

155.861

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

11.800

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

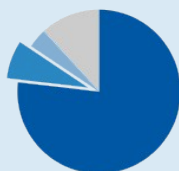
7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

397.373

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

155.861

- 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 47.190 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2020			-335.183		-335.183	-335.183
	2021				16.230	16.230	-318.953
€	2022	5.427	-1.953	3.474	8.175	11.649	-307.304
	2023	7.236	-2.604	4.632	5.501	10.133	-297.171
	2024	7.377	-2.604	4.773	4.645	9.418	-287.753
	2025	7.521	-2.604	4.917	4.564	9.480	-278.273
	2026	7.668	-2.604	5.063	4.481	9.544	-268.729
	2027	7.817	-2.604	5.213	4.396	9.609	-259.120
	2028	7.970	-2.604	5.365	4.310	9.676	-249.444
	2029	8.125	-2.604	5.521	4.223	9.744	-239.701
	2030	8.283	-2.604	5.679	4.134	9.813	-229.888
	2031	8.445	-2.604	5.841	4.043	9.884	-220.004
	2032	8.610	-2.604	6.005	3.951	9.956	-210.048
	2033	8.778	-2.604	6.173	3.857	10.030	-200.018
	2034	8.949	-2.604	6.344	3.761	10.105	-189.913
	2035	9.123	-2.604	6.519	3.663	10.182	-179.731
	2036	9.301	-2.604	6.697	-1.311	5.386	-174.345
	2037	9.482	-2.604	6.878	-3.962	2.916	-171.429
	2038	9.667	-2.604	7.063	-4.680	2.383	-169.047
	2039	9.856	-2.604	7.252	-4.785	2.466	-166.580
	2040	10.048	-2.604	7.444	-4.892	2.552	-164.029
	2041	10.244	-2.604	7.640	-5.001	2.639	-161.390
	2042	11.291	-651	10.640	-5.112	5.529	-155.861
2043	11.800		11.800	-5.645	6.154	-149.707	

*) 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-32.460		-32.460	-32.460
2021				-16.350		-16.350	-48.810
2022	6.030	-603	5.427	-16.080	-349	-11.002	-59.812
2023	8.040	-804	7.236	-16.080	-446	-9.290	-69.102
2024	8.197	-820	7.377	-16.080	-424	-9.127	-78.229
2025	8.357	-836	7.521	-16.080	-402	-8.961	-87.190
2026	8.520	-852	7.668	-16.080	-380	-8.793	-95.983
2027	8.686	-869	7.817	-16.080	-358	-8.621	-104.604
2028	8.855	-886	7.970	-16.080	-335	-8.446	-113.049
2029	9.028	-903	8.125	-16.080	-313	-8.268	-121.317
2030	9.204	-920	8.283	-16.080	-290	-8.086	-129.403
2031	9.383	-938	8.445	-16.080	-266	-7.901	-137.305
2032	9.566	-957	8.610	-16.080	-243	-7.713	-145.018
2033	9.753	-975	8.778	-16.080	-219	-7.522	-152.539
2034	9.943	-994	8.949	-16.080	-195	-7.326	-159.866
2035	10.137	-1.014	9.123	-6.330	-171	2.622	-157.244
2036	10.335	-1.033	9.301	-1.230	-146	7.925	-149.319
2037	10.536	-1.054	9.482		-122	9.361	-139.958
2038	10.741	-1.074	9.667		-97	9.570	-130.388
2039	10.951	-1.095	9.856		-72	9.784	-120.604
2040	11.164	-1.116	10.048		-46	10.002	-110.602
2041	11.382	-1.138	10.244		-21	10.223	-100.378
2042	12.546	-1.255	11.291		-1	11.290	-89.088
2043	13.111	-1.311	11.800			11.800	-77.289

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 8.040 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
		130.111			130.111
		minus Steuer			plus Steuer
		-36.016			43.244
		nach Steuer			nach Steuer
		94.096			173.356

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 79.260

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

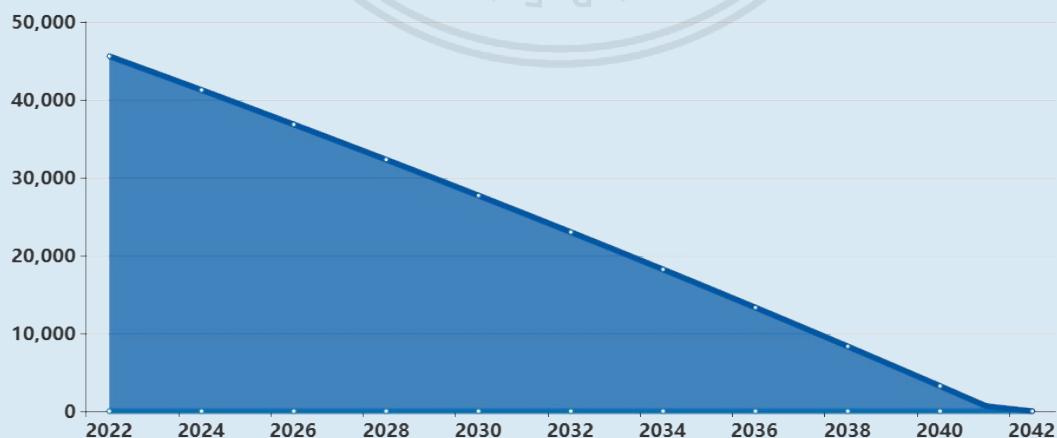
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG - TRANCHE 2020
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022	1.605	349	1.953	45.585
2023	2.158	446	2.604	43.427
2024	2.180	424	2.604	41.247
2025	2.202	402	2.604	39.045
2026	2.224	380	2.604	36.821
2027	2.246	358	2.604	34.575
2028	2.269	335	2.604	32.306
2029	2.292	313	2.604	30.014
2030	2.315	290	2.604	27.700
2031	2.338	266	2.604	25.362
2032	2.361	243	2.604	23.000
2033	2.385	219	2.604	20.615
2034	2.409	195	2.604	18.206
2035	2.433	171	2.604	15.772
2036	2.458	146	2.604	13.314
2037	2.483	122	2.604	10.832
2038	2.507	97	2.604	8.325
2039	2.533	72	2.604	5.792
2040	2.558	46	2.604	3.234
2041	2.584	21	2.604	650
2042	650	1	651	
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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-22.710		-22.710	-22.710
2021				-1.470		-1.470	-24.180
2022	6.683	-603	6.080	-3.630	-349	2.101	-22.079
2023	8.910	-804	8.106	-3.630	-446	4.030	-18.049
2024	9.084	-820	8.264	-3.630	-424	4.210	-13.839
2025	9.261	-836	8.425	-3.630	-402	4.393	-9.446
2026	9.441	-852	8.590	-3.630	-380	4.579	-4.867
2027	9.626	-869	8.757	-3.630	-358	4.769	-98
2028	9.813	-886	8.928	-3.630	-335	4.962	4.864

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 9. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 8.910 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.