

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 397.373

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand**)

2020	45.000
2021	45.000
2022	36.000
	126.000

Steuerliches Ergebnis

2020	-46.620
2021	-18.240
2022	-14.962
	-79.822

126.000
Eigenaufwand vor Steuer

-39.911

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

86.089
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen	224.183
Bankdarlehen gefördert	47.190

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

534
pro Monat

6.408
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

337
pro Monat

4.044
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)

184.332

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.800

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

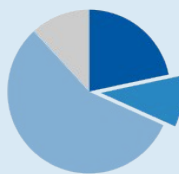
6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

397.373

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

184.332

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 224.183 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 47.190 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2020			-45.000		-45.000	-45.000
	2021			-45.000	23.310	-21.690	-66.690
€	2022	5.427	-15.312	-45.885	9.120	-36.765	-103.455
	2023	7.236	-20.416	-13.180	7.481	-5.699	-109.154
	2024	7.377	-20.416	-13.039	7.152	-5.886	-115.040
	2025	7.521	-20.416	-12.895	6.916	-5.979	-121.019
	2026	7.668	-20.416	-12.748	6.674	-6.074	-127.094
	2027	7.817	-20.416	-12.599	6.426	-6.172	-133.266
	2028	7.970	-20.416	-12.446	6.174	-6.273	-139.538
	2029	8.125	-20.416	-12.291	5.915	-6.376	-145.914
	2030	8.283	-20.416	-12.132	5.651	-6.481	-152.395
	2031	8.445	-20.416	-11.971	5.381	-6.590	-158.985
	2032	8.610	-20.416	-11.806	5.105	-6.701	-165.686
	2033	8.778	-20.416	-11.638	4.823	-6.815	-172.501
	2034	8.949	-20.416	-11.467	4.535	-6.933	-179.434
	2035	9.123	-20.416	-11.293	4.240	-7.053	-186.487
	2036	9.301	-20.416	-11.115	-937	-12.052	-198.539
	2037	9.482	-7.057	2.425	-3.795	-1.370	-199.909
	2038	9.667	-2.604	7.063	-4.671	2.392	-197.517
	2039	9.856	-2.604	7.252	-4.785	2.466	-195.051
	2040	10.048	-2.604	7.444	-4.892	2.552	-192.499
	2041	10.244	-2.604	7.640	-5.001	2.639	-189.860
	2042	11.291	-651	10.640	-5.112	5.529	-184.332
2043	11.800		11.800	-5.645	6.154	-178.177	

*) 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				-46.620		-46.620	-46.620
2021				-18.240		-18.240	-64.860
2022	6.030	-603	5.427	-16.080	-4.309	-14.962	-79.822
2023	8.040	-804	7.236	-16.080	-5.461	-14.305	-94.127
2024	8.197	-820	7.377	-16.080	-5.128	-13.831	-107.958
2025	8.357	-836	7.521	-16.080	-4.788	-13.348	-121.305
2026	8.520	-852	7.668	-16.080	-4.441	-12.853	-134.158
2027	8.686	-869	7.817	-16.080	-4.085	-12.347	-146.506
2028	8.855	-886	7.970	-16.080	-3.720	-11.831	-158.336
2029	9.028	-903	8.125	-16.080	-3.347	-11.302	-169.639
2030	9.204	-920	8.283	-16.080	-2.966	-10.762	-180.401
2031	9.383	-938	8.445	-16.080	-2.575	-10.210	-190.611
2032	9.566	-957	8.610	-16.080	-2.176	-9.646	-200.257
2033	9.753	-975	8.778	-16.080	-1.767	-9.069	-209.326
2034	9.943	-994	8.949	-16.080	-1.348	-8.479	-217.806
2035	10.137	-1.014	9.123	-6.330	-919	1.874	-215.932
2036	10.335	-1.033	9.301	-1.230	-481	7.590	-208.342
2037	10.536	-1.054	9.482		-140	9.343	-198.999
2038	10.741	-1.074	9.667		-97	9.570	-189.428
2039	10.951	-1.095	9.856		-72	9.784	-179.644
2040	11.164	-1.116	10.048		-46	10.002	-169.642
2041	11.382	-1.138	10.244		-21	10.223	-159.419
2042	12.546	-1.255	11.291		-1	11.290	-148.129
2043	13.111	-1.311	11.800			11.800	-136.329

- *) 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 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
		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

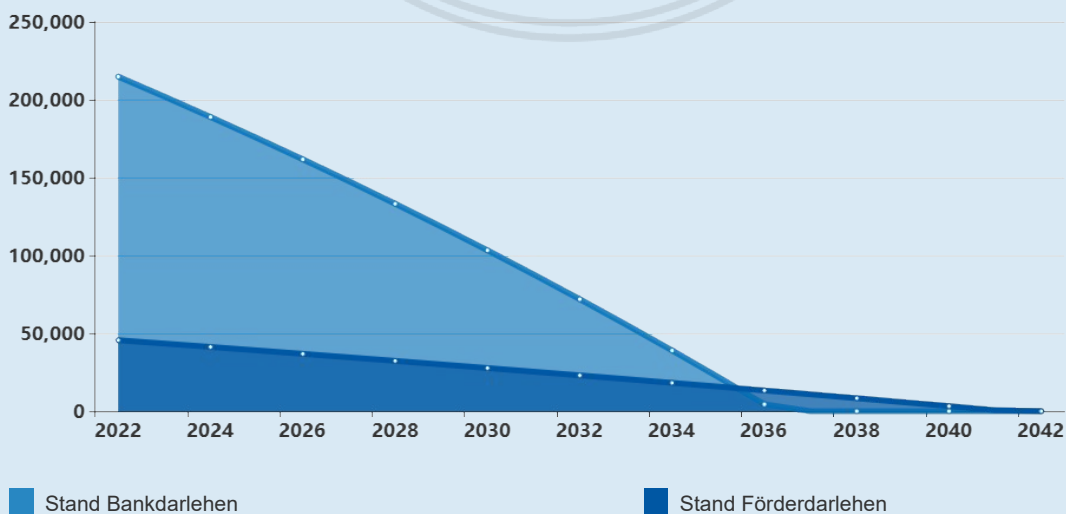
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG - TRANCHE 2020
1100 WIEN

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	9.398	3.960	13.359	214.784	1.605	349	1.953	45.585	15.312
2023	12.797	5.015	17.812	201.987	2.158	446	2.604	43.427	20.416
2024	13.107	4.704	17.812	188.880	2.180	424	2.604	41.247	20.416
2025	13.425	4.386	17.812	175.455	2.202	402	2.604	39.045	20.416
2026	13.751	4.060	17.812	161.703	2.224	380	2.604	36.821	20.416
2027	14.085	3.727	17.812	147.618	2.246	358	2.604	34.575	20.416
2028	14.427	3.385	17.812	133.192	2.269	335	2.604	32.306	20.416
2029	14.777	3.035	17.812	118.415	2.292	313	2.604	30.014	20.416
2030	15.135	2.676	17.812	103.280	2.315	290	2.604	27.700	20.416
2031	15.503	2.309	17.812	87.777	2.338	266	2.604	25.362	20.416
2032	15.879	1.933	17.812	71.898	2.361	243	2.604	23.000	20.416
2033	16.264	1.547	17.812	55.634	2.385	219	2.604	20.615	20.416
2034	16.659	1.153	17.812	38.975	2.409	195	2.604	18.206	20.416
2035	17.063	749	17.812	21.912	2.433	171	2.604	15.772	20.416
2036	17.477	334	17.812	4.435	2.458	146	2.604	13.314	20.416
2037	4.435	18	4.453		2.483	122	2.604	10.832	7.057
2038					2.507	97	2.604	8.325	2.604
2039					2.533	72	2.604	5.792	2.604
2040					2.558	46	2.604	3.234	2.604
2041					2.584	21	2.604	650	2.604
2042					650	1	651		651
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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-36.870		-36.870	-36.870
2021				-3.360		-3.360	-40.230
2022	6.683	-603	6.080	-3.630	-4.309	-1.859	-42.089
2023	8.910	-804	8.106	-3.630	-5.461	-985	-43.074
2024	9.084	-820	8.264	-3.630	-5.128	-494	-43.568
2025	9.261	-836	8.425	-3.630	-4.788	7	-43.562
2026	9.441	-852	8.590	-3.630	-4.441	519	-43.043
2027	9.626	-869	8.757	-3.630	-4.085	1.042	-42.000
2028	9.813	-886	8.928	-3.630	-3.720	1.578	-40.423
2029	10.005	-903	9.102	-3.630	-3.347	2.125	-38.298
2030	10.200	-920	9.279	-3.630	-2.966	2.684	-35.615
2031	10.399	-938	9.460	-3.630	-2.575	3.255	-32.360
2032	10.601	-957	9.645	-3.630	-2.176	3.839	-28.520
2033	10.808	-975	9.833	-3.630	-1.767	4.436	-24.084
2034	11.019	-994	10.025	-3.630	-1.348	5.047	-19.037
2035	11.234	-1.014	10.220	-3.630	-919	5.671	-13.367
2036	11.453	-1.033	10.419	-3.630	-481	6.308	-7.058
2037	11.676	-1.054	10.623	-3.630	-140	6.853	-205
2038	11.904	-1.074	10.830	-3.630	-97	7.103	6.898

STEUERLICHER TOTALGEWINN

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