

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 198.686

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand\*\*) Steuerliches Ergebnis

2020	175.091	2020	-16.230
-Barzeichnerbonus	-7.500	2021	-8.175
	167.591	2022	-5.501
			-29.906

167.591  
Eigenaufwand vor Steuer

**-14.953**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**152.638**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert

23.595

### ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*)

**262**

pro Monat

**3.141**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*)

**316**

pro Monat

**3.786**

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. \*\*\*\*)

**2,5%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*\*)

**77.931**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**5.900**

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

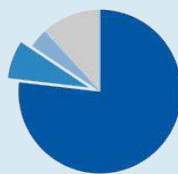
**7,6 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**198.686**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2042

**77.931**

- 39% gebundenes Kapital
- 12% Steuerrückfluss
- 49% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- \*) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten.  
\*\*) beinhaltet 1,50% Beratungshonorar, Hafteinlage und Teilpflichteinlage, abzüglich Barzeichnerbonus (Einsparung Bauzeitinszen und Gebühren)  
\*\*\*) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 23.595 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2020			-167.591		-167.591	-167.591
	2021				8.115	8.115	-159.476
€	2022	2.714	-977	1.737	4.088	5.824	-153.652
	2023	3.618	-1.302	2.316	2.750	5.066	-148.586
	2024	3.689	-1.302	2.386	2.323	4.709	-143.877
	2025	3.760	-1.302	2.458	2.282	4.740	-139.136
	2026	3.834	-1.302	2.532	2.240	4.772	-134.364
	2027	3.909	-1.302	2.606	2.198	4.805	-129.560
	2028	3.985	-1.302	2.683	2.155	4.838	-124.722
	2029	4.062	-1.302	2.760	2.111	4.872	-119.850
	2030	4.142	-1.302	2.840	2.067	4.906	-114.944
	2031	4.222	-1.302	2.920	2.022	4.942	-110.002
	2032	4.305	-1.302	3.003	1.975	4.978	-105.024
	2033	4.389	-1.302	3.087	1.928	5.015	-100.009
	2034	4.474	-1.302	3.172	1.880	5.053	-94.956
	2035	4.562	-1.302	3.259	1.832	5.091	-89.865
	2036	4.651	-1.302	3.348	-656	2.693	-87.173
	2037	4.741	-1.302	3.439	-1.981	1.458	-85.715
	2038	4.834	-1.302	3.531	-2.340	1.191	-84.523
	2039	4.928	-1.302	3.626	-2.393	1.233	-83.290
	2040	5.024	-1.302	3.722	-2.446	1.276	-82.014
	2041	5.122	-1.302	3.820	-2.500	1.319	-80.695
	2042	5.646	-326	5.320	-2.556	2.764	<b>-77.931</b>
2043	5.900		<b>5.900</b>	-2.823	3.077	-74.854	

\*) 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-16.230		-16.230	-16.230
2021				-8.175		-8.175	-24.405
2022	3.015	-302	2.714	-8.040	-174	-5.501	-29.906
2023	4.020	-402	3.618	-8.040	-223	-4.645	-34.551
2024	4.098	-410	3.689	-8.040	-212	-4.564	-39.114
2025	4.178	-418	3.760	-8.040	-201	-4.481	-43.595
2026	4.260	-426	3.834	-8.040	-190	-4.396	-47.991
2027	4.343	-434	3.909	-8.040	-179	-4.310	-52.302
2028	4.428	-443	3.985	-8.040	-168	-4.223	-56.525
2029	4.514	-451	4.062	-8.040	-156	-4.134	-60.659
2030	4.602	-460	4.142	-8.040	-145	-4.043	-64.702
2031	4.692	-469	4.222	-8.040	-133	-3.951	-68.652
2032	4.783	-478	4.305	-8.040	-121	-3.857	-72.509
2033	4.876	-488	4.389	-8.040	-110	-3.761	-76.270
2034	4.971	-497	4.474	-8.040	-98	-3.663	-79.933
2035	5.068	-507	4.562	-3.165	-85	1.311	-78.622
2036	5.167	-517	4.651	-615	-73	3.962	-74.660
2037	5.268	-527	4.741		-61	4.680	-69.979
2038	5.371	-537	4.834		-48	4.785	-65.194
2039	5.475	-548	4.928		-36	4.892	-60.302
2040	5.582	-558	5.024		-23	5.001	-55.301
2041	5.691	-569	5.122		-10	5.112	-50.189
2042	6.273	-627	5.646		-1	5.645	-44.544
2043	6.555	-656	5.900			5.900	-38.644

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 4.020 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
		65.056			65.056
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.008			21.622
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>47.048</b>			<b>86.678</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 39.630**

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

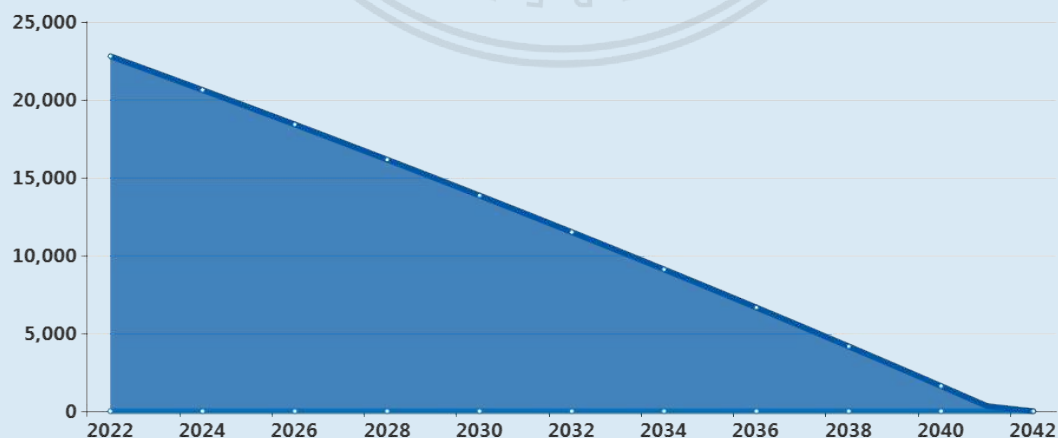
BUCHENGASSE 58/WALDGASSE 36 GMBH & CO KG - TRANCHE 2020  
1100 WIEN

## KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022	802	174	977	22.793
2023	1.079	223	1.302	21.714
2024	1.090	212	1.302	20.624
2025	1.101	201	1.302	19.523
2026	1.112	190	1.302	18.411
2027	1.123	179	1.302	17.288
2028	1.134	168	1.302	16.153
2029	1.146	156	1.302	15.007
2030	1.157	145	1.302	13.850
2031	1.169	133	1.302	12.681
2032	1.181	121	1.302	11.500
2033	1.193	110	1.302	10.308
2034	1.205	98	1.302	9.103
2035	1.217	85	1.302	7.886
2036	1.229	73	1.302	6.657
2037	1.241	61	1.302	5.416
2038	1.254	48	1.302	4.162
2039	1.266	36	1.302	2.896
2040	1.279	23	1.302	1.617
2041	1.292	10	1.302	325
2042	325	1	326	
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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-11.355		-11.355	-11.355
2021				-735		-735	-12.090
2022	3.341	-302	3.040	-1.815	-174	1.050	-11.040
2023	4.455	-402	4.053	-1.815	-223	2.015	-9.025
2024	4.542	-410	4.132	-1.815	-212	2.105	-6.920
2025	4.630	-418	4.213	-1.815	-201	2.196	-4.723
2026	4.721	-426	4.295	-1.815	-190	2.290	-2.434
2027	4.813	-434	4.379	-1.815	-179	2.385	-49
<b>2028</b>	<b>4.907</b>	<b>-443</b>	<b>4.464</b>	<b>-1.815</b>	<b>-168</b>	<b>2.481</b>	<b>2.432</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 9. JAHR**

- \*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 4.455 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.