

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 ohne Förderdarlehen - TRANCHE 2020

1,50 % KOMMANDITANTEILE

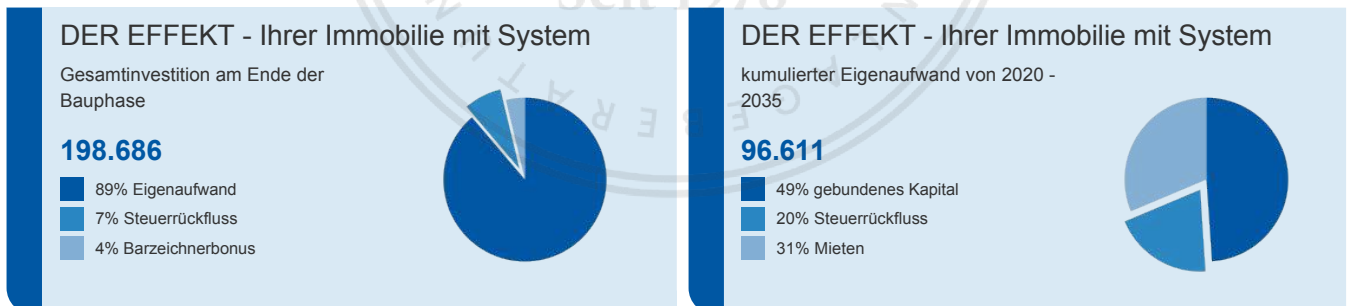
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 198.686

| BAUPHASE (2020 - 2022) | | Steuerliches Ergebnis | |
|------------------------|---------|-----------------------|---------|
| Eigenaufwand**) | | | |
| 2020 | 198.686 | 2020 | -16.230 |
| -Barzeichnerbonus | -7.500 | 2021 | -8.175 |
| | 191.186 | 2022 | -5.327 |
| | | | -29.732 |

| |
|--------------------------|
| 191.186 |
| Eigenaufwand vor Steuer |
| -14.866 |
| Steuerrückfluss bei 50% |
| Progression |
| 176.321 |
| Eigenaufwand NACH STEUER |

| ERTRAGSPHASE I (2023 - 2035) | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Ø Zufluss vor Steuer ***) | 339 pro Monat |
| | 4.073 pro Jahr |
| Ø Zufluss nach Steuer ***) | 511 pro Monat |
| | 6.128 pro Jahr |
| Ø Ertrag nach Steuer p.a. ****) | 3,5% |

| ERTRAGSPHASE II (ab 2036) | |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ****) | 96.611 |
| voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten | 4.651 |
| Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer) | 4,8 % |



- *) Die Nebenkosten beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten.
- **) beinhaltet 1,50% Beratungshonorar, Hafteinlage und Teilpflichteinlage, abzüglich Barzeichnerbonus (Einsparung Bauzeitinsen und Gebühren)
- ***) 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 | Mieteinnahmen | Nebenkosten | Aufwand / Ertrag vor Steuer *) | +/- Steuer **) | Aufwand / Ertrag nach Steuer ***) | Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital | gesamter Aufwand n. Steuer ****) |
|---|------|---------------|-------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| | 2020 | | | -191.186 | | -191.186 | | -191.186 |
| € | 2021 | | | | 8.115 | 8.115 | 4,24 % | -183.071 |
| | 2022 | 3.015 | 302 | 2.714 | 4.088 | 6.801 | 3,71 % | -176.270 |
| | 2023 | 4.020 | 402 | 3.618 | 2.663 | 6.281 | 3,56 % | -169.989 |
| | 2024 | 4.098 | 410 | 3.689 | 2.211 | 5.900 | 3,47 % | -164.089 |
| | 2025 | 4.178 | 418 | 3.760 | 2.176 | 5.936 | 3,62 % | -158.153 |
| | 2026 | 4.260 | 426 | 3.834 | 2.140 | 5.974 | 3,78 % | -152.180 |
| | 2027 | 4.343 | 434 | 3.909 | 2.103 | 6.012 | 3,95 % | -146.168 |
| | 2028 | 4.428 | 443 | 3.985 | 2.066 | 6.051 | 4,14 % | -140.118 |
| € | 2029 | 4.514 | 451 | 4.062 | 2.028 | 6.090 | 4,35 % | -134.027 |
| | 2030 | 4.602 | 460 | 4.142 | 1.989 | 6.130 | 4,57 % | -127.897 |
| | 2031 | 4.692 | 469 | 4.222 | 1.949 | 6.172 | 4,83 % | -121.725 |
| | 2032 | 4.783 | 478 | 4.305 | 1.909 | 6.214 | 5,10 % | -115.512 |
| | 2033 | 4.876 | 488 | 4.389 | 1.868 | 6.256 | 5,42 % | -109.255 |
| | 2034 | 4.971 | 497 | 4.474 | 1.826 | 6.300 | 5,77 % | -102.955 |
| | 2035 | 5.068 | 507 | 4.562 | 1.783 | 6.344 | 6,16 % | -96.611 |
| | 2036 | 5.167 | 517 | 4.651 | -698 | 3.952 | 4,09 % | -92.659 |

*) Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2020

****) Nettoeinnahmen / Aufwand 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 *) | Nebenkosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | 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 | -5.327 | -29.732 |
| 2023 | 4.020 | -402 | 3.618 | -8.040 | -4.422 | -34.154 |
| 2024 | 4.098 | -410 | 3.689 | -8.040 | -4.351 | -38.505 |
| 2025 | 4.178 | -418 | 3.760 | -8.040 | -4.280 | -42.784 |
| 2026 | 4.260 | -426 | 3.834 | -8.040 | -4.206 | -46.991 |
| 2027 | 4.343 | -434 | 3.909 | -8.040 | -4.131 | -51.122 |
| 2028 | 4.428 | -443 | 3.985 | -8.040 | -4.055 | -55.177 |
| 2029 | 4.514 | -451 | 4.062 | -8.040 | -3.978 | -59.155 |
| 2030 | 4.602 | -460 | 4.142 | -8.040 | -3.898 | -63.053 |
| 2031 | 4.692 | -469 | 4.222 | -8.040 | -3.818 | -66.871 |
| 2032 | 4.783 | -478 | 4.305 | -8.040 | -3.735 | -70.606 |
| 2033 | 4.876 | -488 | 4.389 | -8.040 | -3.651 | -74.257 |
| 2034 | 4.971 | -497 | 4.474 | -8.040 | -3.566 | -77.823 |
| 2035 | 5.068 | -507 | 4.562 | -3.165 | 1.397 | -76.426 |
| 2036 | 5.167 | -517 | 4.651 | -615 | 4.036 | -72.391 |

*) 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 01.10.2042) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen 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.

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 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 47.048 | | | 86.678 |

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | 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 | 1.225 | -10.865 |
| 2023 | 4.455 | -402 | 4.053 | -1.815 | 2.238 | -8.627 |
| 2024 | 4.542 | -410 | 4.132 | -1.815 | 2.317 | -6.310 |
| 2025 | 4.630 | -418 | 4.213 | -1.815 | 2.398 | -3.913 |
| 2026 | 4.721 | -426 | 4.295 | -1.815 | 2.480 | -1.433 |
| 2027 | 4.813 | -434 | 4.379 | -1.815 | 2.564 | 1.131 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 8. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme 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 Leerstellungen, 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 8. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.