

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 264.915

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand**)

2020	233.455
-Barzeichnerbonus	-10.000
	223.455

Steuerliches Ergebnis

2020	-21.640
2021	-10.900
2022	-7.334
	-39.874

223.455
Eigenaufwand vor Steuer

-19.937

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

203.518

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert

31.460

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

349

pro Monat

4.189

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

421

pro Monat

5.048

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. ****)

2,5%

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten ****)

103.908

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

7.866

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

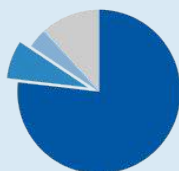
7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

264.915

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

103.908

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 31.460 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2020			-223.455		-223.455	-223.455
	2021				10.820	10.820	-212.635
€	2022	3.618	-1.302	2.316	5.450	7.766	-204.869
	2023	4.824	-1.736	3.088	3.667	6.755	-198.114
	2024	4.918	-1.736	3.182	3.097	6.279	-191.836
	2025	5.014	-1.736	3.278	3.042	6.320	-185.515
	2026	5.112	-1.736	3.376	2.987	6.363	-179.153
	2027	5.211	-1.736	3.475	2.931	6.406	-172.746
	2028	5.313	-1.736	3.577	2.874	6.450	-166.296
	2029	5.417	-1.736	3.680	2.815	6.496	-159.800
	2030	5.522	-1.736	3.786	2.756	6.542	-153.258
	2031	5.630	-1.736	3.894	2.695	6.589	-146.669
	2032	5.740	-1.736	4.004	2.634	6.637	-140.032
	2033	5.852	-1.736	4.115	2.571	6.686	-133.345
	2034	5.966	-1.736	4.230	2.507	6.737	-126.609
	2035	6.082	-1.736	4.346	2.442	6.788	-119.821
	2036	6.201	-1.736	4.464	-874	3.590	-116.230
	2037	6.322	-1.736	4.585	-2.642	1.944	-114.286
	2038	6.445	-1.736	4.709	-3.120	1.588	-112.698
	2039	6.571	-1.736	4.834	-3.190	1.644	-111.054
	2040	6.699	-1.736	4.962	-3.261	1.701	-109.352
	2041	6.829	-1.736	5.093	-3.334	1.759	-107.593
	2042	7.528	-434	7.093	-3.408	3.686	-103.908
2043	7.866		7.866	-3.763	4.103	-99.805	

*) 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-21.640		-21.640	-21.640
2021				-10.900		-10.900	-32.540
2022	4.020	-402	3.618	-10.720	-232	-7.334	-39.874
2023	5.360	-536	4.824	-10.720	-297	-6.193	-46.068
2024	5.465	-546	4.918	-10.720	-283	-6.085	-52.153
2025	5.571	-557	5.014	-10.720	-268	-5.974	-58.127
2026	5.680	-568	5.112	-10.720	-254	-5.862	-63.989
2027	5.790	-579	5.211	-10.720	-239	-5.747	-69.736
2028	5.903	-590	5.313	-10.720	-224	-5.631	-75.366
2029	6.018	-602	5.417	-10.720	-208	-5.512	-80.878
2030	6.136	-614	5.522	-10.720	-193	-5.391	-86.269
2031	6.256	-626	5.630	-10.720	-178	-5.268	-91.536
2032	6.377	-638	5.740	-10.720	-162	-5.142	-96.679
2033	6.502	-650	5.852	-10.720	-146	-5.014	-101.693
2034	6.629	-663	5.966	-10.720	-130	-4.884	-106.577
2035	6.758	-676	6.082	-4.220	-114	1.748	-104.829
2036	6.890	-689	6.201	-820	-98	5.283	-99.546
2037	7.024	-702	6.322		-81	6.240	-93.306
2038	7.161	-716	6.445		-65	6.380	-86.925
2039	7.301	-730	6.571		-48	6.523	-80.403
2040	7.443	-744	6.699		-31	6.668	-73.735
2041	7.588	-759	6.829		-14	6.816	-66.919
2042	8.364	-836	7.528		-1	7.527	-59.392
2043	8.740	-874	7.866			7.866	-51.526

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 5.360 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
		86.741			86.741
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.010			28.830
		nach Steuer			nach Steuer
		62.730			115.570

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 52.840

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022	1.070	232	1.302	30.390
2023	1.439	297	1.736	28.951
2024	1.453	283	1.736	27.498
2025	1.468	268	1.736	26.030
2026	1.483	254	1.736	24.548
2027	1.498	239	1.736	23.050
2028	1.513	224	1.736	21.538
2029	1.528	208	1.736	20.010
2030	1.543	193	1.736	18.467
2031	1.559	178	1.736	16.908
2032	1.574	162	1.736	15.334
2033	1.590	146	1.736	13.743
2034	1.606	130	1.736	12.137
2035	1.622	114	1.736	10.515
2036	1.639	98	1.736	8.876
2037	1.655	81	1.736	7.221
2038	1.672	65	1.736	5.550
2039	1.688	48	1.736	3.861
2040	1.705	31	1.736	2.156
2041	1.723	14	1.736	433
2042	433	1	434	
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-15.140		-15.140	-15.140
2021				-980		-980	-16.120
2022	4.455	-402	4.053	-2.420	-232	1.401	-14.719
2023	5.940	-536	5.404	-2.420	-297	2.687	-12.033
2024	6.056	-546	5.509	-2.420	-283	2.807	-9.226
2025	6.174	-557	5.617	-2.420	-268	2.929	-6.298
2026	6.294	-568	5.726	-2.420	-254	3.053	-3.245
2027	6.417	-579	5.838	-2.420	-239	3.179	-66
2028	6.542	-590	5.952	-2.420	-224	3.308	3.243

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 9. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 5.940 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 Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 9. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.