

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

Wohnen in Floridsdorf
1210 Wien, Brünner Straße 271/
Dammäckergasse 2+4

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*) KREDITZEICHNER

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 146.668

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	12.000
2021	12.000
2022	12.000
2023	8.000
	44.000

Steuerliches Ergebnis

2020	-10.820
2021	-8.660
2022	-7.590
2023	-6.146
	-33.216

44.000
Eigenaufwand vor Steuer

-16.608

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

27.392

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

86.168

Landesdarlehen gefördert ***)

16.500

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

213

pro Monat

2.558

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

126

pro Monat

1.508

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

64.414

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.990

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

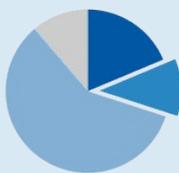
6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

146.668

- 19% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 59% Bankdarlehen
- 11% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2043

64.414

- 42% Eigenaufwand
- 22% Steuerrückfluss
- 36% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 86.168 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2023, kalkulierter Zinssatz 1,95% p.a. ab 01.04.2023 zzgl. Spesen und Gebühren
- ****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 16.500 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.04.2023, kalkulierter Zinssatz 1,00% p.a.
- *****) 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

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-12.000		-12.000	-12.000
	2021			-12.000	5.410	-6.590	-18.590
⊘	2022			-12.000	4.330	-7.670	-26.260
	2023	1.917	-5.709	-11.792	3.795	-7.997	-34.257
€	2024	2.601	-7.612	-5.011	3.073	-1.938	-36.196
	2025	2.646	-7.612	-4.966	2.925	-2.041	-38.237
	2026	2.693	-7.612	-4.920	2.845	-2.075	-40.312
	2027	2.740	-7.612	-4.873	2.763	-2.109	-42.421
	2028	2.788	-7.612	-4.825	2.681	-2.144	-44.565
	2029	2.836	-7.612	-4.776	2.596	-2.180	-46.745
	2030	2.886	-7.612	-4.726	2.510	-2.216	-48.961
	2031	2.937	-7.612	-4.676	2.422	-2.254	-51.215
	2032	2.988	-7.612	-4.624	2.332	-2.292	-53.507
	2033	3.040	-7.612	-4.572	2.241	-2.331	-55.838
	2034	3.093	-7.612	-4.519	2.148	-2.371	-58.209
	2035	3.148	-7.612	-4.465	2.053	-2.412	-60.621
	2036	3.203	-7.612	-4.410	991	-3.419	-64.040
	2037	3.259	-7.612	-4.354	-513	-4.867	-68.906
	2038	3.316	-2.584	732	-1.549	-817	-69.723
	2039	3.374	-911	2.463	-1.634	829	-68.894
	2040	3.433	-911	2.522	-1.670	852	-68.042
2041	3.493	-911	2.582	-1.704	878	-67.163	
2042	3.554	-911	2.643	-1.738	905	-66.258	
2043	3.845	-228	3.618	-1.773	1.844	-64.414	
	2044	3.990		3.990	-1.922	2.068	-62.346

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

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

****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

*****) kumulierter Eigenmitteleinsatz 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

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-10.820		-10.820	-10.820
2021				-8.660		-8.660	-19.480
2022				-7.590		-7.590	-27.070
2023	2.130	-213	1.917	-6.610	-1.453	-6.146	-33.216
2024	2.890	-289	2.601	-6.610	-1.840	-5.849	-39.065
2025	2.940	-294	2.646	-6.610	-1.726	-5.690	-44.755
2026	2.992	-299	2.693	-6.610	-1.609	-5.527	-50.282
2027	3.044	-304	2.740	-6.610	-1.491	-5.361	-55.643
2028	3.097	-310	2.788	-6.610	-1.370	-5.192	-60.835
2029	3.152	-315	2.836	-6.610	-1.246	-5.020	-65.854
2030	3.207	-321	2.886	-6.610	-1.120	-4.844	-70.698
2031	3.263	-326	2.937	-6.610	-991	-4.665	-75.363
2032	3.320	-332	2.988	-6.610	-860	-4.482	-79.845
2033	3.378	-338	3.040	-6.610	-726	-4.296	-84.141
2034	3.437	-344	3.093	-6.610	-589	-4.106	-88.246
2035	3.497	-350	3.148	-4.680	-449	-1.982	-90.228
2036	3.558	-356	3.203	-1.870	-307	1.026	-89.202
2037	3.621	-362	3.259		-162	3.097	-86.105
2038	3.684	-368	3.316		-48	3.267	-82.838
2039	3.749	-375	3.374		-34	3.340	-79.498
2040	3.814	-381	3.433		-25	3.408	-76.090
2041	3.881	-388	3.493		-16	3.477	-72.613
2042	3.949	-395	3.554		-7	3.547	-69.067
2043	4.273	-427	3.845		0	3.845	-65.222
2044	4.434	-443	3.990			3.990	-61.231

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 2.840 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 10,00% p.a. ab dem Jahr 2023 von den Mieteinnahmen kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2024.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.04.2023 berechnet.

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 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.

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
		42.773			42.773
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.722			25.343
		nach Steuer			nach Steuer
		33.052			68.117

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 35.065

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

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022									
2023	3.695	1.331	5.026	82.473	561	122	683	15.939	5.709
2024	5.018	1.684	6.702	77.455	755	156	911	15.184	7.612
2025	5.124	1.577	6.702	72.331	762	148	911	14.422	7.612
2026	5.233	1.469	6.702	67.098	770	141	911	13.652	7.612
2027	5.344	1.358	6.702	61.754	778	133	911	12.875	7.612
2028	5.457	1.244	6.702	56.297	785	125	911	12.089	7.612
2029	5.573	1.129	6.702	50.724	793	117	911	11.296	7.612
2030	5.691	1.011	6.702	45.033	801	109	911	10.495	7.612
2031	5.812	890	6.702	39.221	809	101	911	9.685	7.612
2032	5.935	767	6.702	33.286	817	93	911	8.868	7.612
2033	6.061	641	6.702	27.225	826	85	911	8.042	7.612
2034	6.189	512	6.702	21.036	834	77	911	7.208	7.612
2035	6.321	381	6.702	14.716	842	68	911	6.366	7.612
2036	6.455	247	6.702	8.261	851	60	911	5.515	7.612
2037	6.591	110	6.702	1.670	859	51	911	4.656	7.612
2038	1.668	6	1.673		868	43	911	3.788	2.584
2039					877	34	911	2.911	911
2040					886	25	911	2.025	911
2041					894	16	911	1.131	911
2042					903	7	911	227	911
2043					227	0	228		228
2044									

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

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

TOTALGEWINNBERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-8.890		-8.890	-8.890
2021				-3.920		-3.920	-12.810
2022				-980		-980	-13.790
2023	2.310	-213	2.097	-1.490	-1.453	-846	-14.636
2024	3.134	-289	2.845	-1.490	-1.840	-485	-15.121
2025	3.189	-294	2.895	-1.490	-1.726	-321	-15.442
2026	3.245	-299	2.945	-1.490	-1.609	-154	-15.596
2027	3.301	-304	2.997	-1.490	-1.491	16	-15.580
2028	3.359	-310	3.049	-1.490	-1.370	190	-15.390
2029	3.418	-315	3.103	-1.490	-1.246	367	-15.024
2030	3.478	-321	3.157	-1.490	-1.120	547	-14.477
2031	3.539	-326	3.212	-1.490	-991	731	-13.746
2032	3.600	-332	3.268	-1.490	-860	919	-12.827
2033	3.663	-338	3.326	-1.490	-726	1.110	-11.717
2034	3.728	-344	3.384	-1.490	-589	1.305	-10.412
2035	3.793	-350	3.443	-1.490	-449	1.504	-8.908
2036	3.859	-356	3.503	-1.490	-307	1.706	-7.202
2037	3.927	-362	3.565	-1.490	-162	1.913	-5.289
2038	3.995	-368	3.627	-1.490	-48	2.089	-3.200
2039	4.065	-375	3.691	-1.490	-34	2.167	-1.033
2040	4.137	-381	3.755	-1.490	-25	2.240	1.207

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 3.080 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen.
- **) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 10,00% p.a. ab dem Jahr 2023 von den Mieteinnahmen kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2024.