

## 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\*)

BARZEICHNER

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 146.668

### BAUPHASE (2021 - 2022)

#### Eigenaufwand

2020	130.168
-Barzeichnerbonus	-5.700
	124.468

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-7.630
2021	-6.650
2022	-7.100
2023	-4.815
	-26.195

124.468  
Eigenaufwand vor Steuer

**-13.097**  
Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**111.370**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*)

16.500

### ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*)

**185**

pro Monat

**2.217**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*)

**242**

pro Monat

**2.908**

pro Jahr

Ø Ertrag nach Annuität und Steuer p.a. \*\*\*\*)

**2,6%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*\*)

**54.382**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**3.990**

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

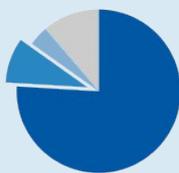
**7,3 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**146.668**

- 76% Eigenaufwand
- 9% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 11% Landesdarlehen gefördert



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2043

**54.382**

- 37% gebundenes Kapital
- 17% Steuerrückfluss
- 46% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



\*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar

\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 16.500 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.04.2023, kalkulierter Zinssatz 1,00% p.a. (Fixzinssatz)

\*\*\*) Basis Mieteinnahmen nach Nebenkosten

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

# NEUBAUHERRENMODELL

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-124.468		-124.468	-124.468
	2021				3.815	3.815	-120.653
⊘	2022				3.325	3.325	-117.328
	2023	1.917	-683	1.234	3.550	4.784	-112.543
€	2024	2.601	-911	1.690	2.407	4.098	-108.446
	2025	2.646	-911	1.736	2.083	3.818	-104.628
	2026	2.693	-911	1.782	2.056	3.838	-100.789
	2027	2.740	-911	1.829	2.029	3.858	-96.931
	2028	2.788	-911	1.877	2.002	3.879	-93.053
	2029	2.836	-911	1.926	1.974	3.900	-89.153
	2030	2.886	-911	1.975	1.945	3.921	-85.232
	2031	2.937	-911	2.026	1.917	3.943	-81.289
	2032	2.988	-911	2.077	1.887	3.965	-77.325
	2033	3.040	-911	2.130	1.858	3.987	-73.338
	2034	3.093	-911	2.183	1.827	4.010	-69.327
	2035	3.148	-911	2.237	1.797	4.034	-65.294
	2036	3.203	-911	2.292	800	3.092	-62.202
	2037	3.259	-911	2.348	-636	1.712	-60.490
	2038	3.316	-911	2.405	-1.604	801	-59.689
	2039	3.374	-911	2.463	-1.637	827	-58.862
	2040	3.433	-911	2.522	-1.670	852	-58.010
	2041	3.493	-911	2.582	-1.704	878	-57.131
	2042	3.554	-911	2.643	-1.738	905	-56.226
	2043	3.845	-228	3.618	-1.773	1.844	<b>-54.382</b>
	2044	<b>3.990</b>		3.990	-1.922	2.068	-52.314

\*) 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

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-7.630		-7.630	-7.630
2021				-6.650		-6.650	-14.280
2022				-7.100		-7.100	-21.380
2023	2.130	-213	1.917	-6.610	-122	-4.815	-26.195
2024	2.890	-289	2.601	-6.610	-156	-4.165	-30.360
2025	2.940	-294	2.646	-6.610	-148	-4.112	-34.472
2026	2.992	-299	2.693	-6.610	-141	-4.058	-38.530
2027	3.044	-304	2.740	-6.610	-133	-4.003	-42.534
2028	3.097	-310	2.788	-6.610	-125	-3.948	-46.481
2029	3.152	-315	2.836	-6.610	-117	-3.891	-50.372
2030	3.207	-321	2.886	-6.610	-109	-3.833	-54.205
2031	3.263	-326	2.937	-6.610	-101	-3.775	-57.980
2032	3.320	-332	2.988	-6.610	-93	-3.715	-61.695
2033	3.378	-338	3.040	-6.610	-85	-3.655	-65.350
2034	3.437	-344	3.093	-6.610	-77	-3.593	-68.943
2035	3.497	-350	3.148	-4.680	-68	-1.601	-70.544
2036	3.558	-356	3.203	-1.870	-60	1.273	-69.271
2037	3.621	-362	3.259		-51	3.207	-66.063
2038	3.684	-368	3.316		-43	3.273	-62.790
2039	3.749	-375	3.374		-34	3.340	-59.450
2040	3.814	-381	3.433		-25	3.408	-56.043
2041	3.881	-388	3.493		-16	3.477	-52.566
2042	3.949	-395	3.554		-7	3.547	-49.019
2043	4.273	-427	3.845		0	3.845	-45.174
2044	4.434	-443	3.990			3.990	-41.184

\*) 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
		-9.967			25.098
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>32.807</b>			<b>67.872</b>

**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

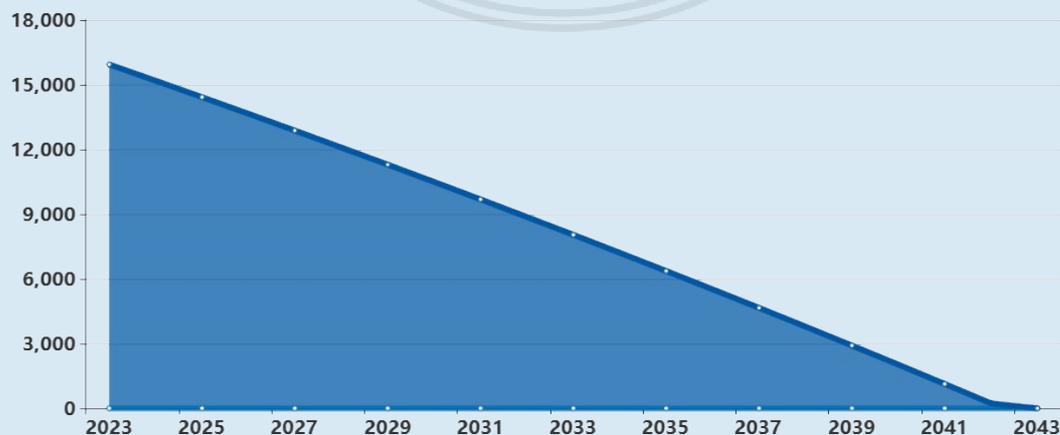
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

## KREDITÜBERSICHT

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022				
2023	561	122	683	15.939
2024	755	156	911	15.184
2025	762	148	911	14.422
2026	770	141	911	13.652
2027	778	133	911	12.875
2028	785	125	911	12.089
2029	793	117	911	11.296
2030	801	109	911	10.495
2031	809	101	911	9.685
2032	817	93	911	8.868
2033	826	85	911	8.042
2034	834	77	911	7.208
2035	842	68	911	6.366
2036	851	60	911	5.515
2037	859	51	911	4.656
2038	868	43	911	3.788
2039	877	34	911	2.911
2040	886	25	911	2.025
2041	894	16	911	1.131
2042	903	7	911	227
2043	227	0	228	
2044				

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

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				-5.700		-5.700	-5.700
2021				-1.910		-1.910	-7.610
2022				-490		-490	-8.100
2023	2.310	-213	2.097	-1.490	-122	485	-7.615
2024	3.134	-289	2.845	-1.490	-156	1.199	-6.416
2025	3.189	-294	2.895	-1.490	-148	1.256	-5.160
2026	3.245	-299	2.945	-1.490	-141	1.315	-3.845
2027	3.301	-304	2.997	-1.490	-133	1.374	-2.471
2028	3.359	-310	3.049	-1.490	-125	1.434	-1.037
<b>2029</b>	<b>3.418</b>	<b>-315</b>	<b>3.103</b>	<b>-1.490</b>	<b>-117</b>	<b>1.495</b>	<b>459</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme 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.

Immobilien  
Investments  
Seit 1978

**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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.