

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

120 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 176.001

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	14.400
2021	14.400
2022	14.400
2023	9.600
	<hr/>
	52.800

Steuerliches Ergebnis

2020	-12.984
2021	-10.392
2022	-9.108
2023	-7.375
	<hr/>
	-39.859

52.800
Eigenaufwand vor Steuer

-19.930

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

32.870
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

103.401

Landesdarlehen gefördert ***)

19.800

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

256

pro Monat

3.069

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

151

pro Monat

1.809

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

77.296

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.788

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

6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

176.001

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2043

77.296

- 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 103.401 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 19.800 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

120 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-14.400		-14.400	-14.400
	2021			-14.400	6.492	-7.908	-22.308
⊘	2022			-14.400	5.196	-9.204	-31.512
	2023	2.300	-6.851	-14.151	4.554	-9.597	-41.109
€	2024	3.121	-9.135	-6.014	3.688	-2.326	-43.435
	2025	3.175	-9.135	-5.959	3.509	-2.450	-45.885
	2026	3.231	-9.135	-5.904	3.414	-2.490	-48.375
	2027	3.288	-9.135	-5.847	3.316	-2.531	-50.906
	2028	3.345	-9.135	-5.790	3.217	-2.573	-53.479
	2029	3.404	-9.135	-5.731	3.115	-2.616	-56.094
	2030	3.463	-9.135	-5.671	3.012	-2.660	-58.754
	2031	3.524	-9.135	-5.611	2.906	-2.705	-61.459
	2032	3.586	-9.135	-5.549	2.799	-2.750	-64.209
	2033	3.648	-9.135	-5.486	2.689	-2.797	-67.006
	2034	3.712	-9.135	-5.423	2.577	-2.845	-69.851
	2035	3.777	-9.135	-5.358	2.463	-2.894	-72.746
	2036	3.843	-9.135	-5.292	1.189	-4.102	-76.848
	2037	3.910	-9.135	-5.224	-615	-5.840	-82.688
	2038	3.979	-3.101	878	-1.858	-980	-83.668
	2039	4.048	-1.093	2.956	-1.960	995	-82.673
	2040	4.119	-1.093	3.027	-2.004	1.023	-81.650
	2041	4.191	-1.093	3.099	-2.045	1.054	-80.596
2042	4.265	-1.093	3.172	-2.086	1.086	-79.510	
2043	4.614	-273	4.341	-2.128	2.213	-77.296	
	2044	4.788		4.788	-2.307	2.481	-74.815

*) 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

120 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-12.984		-12.984	-12.984
2021				-10.392		-10.392	-23.376
2022				-9.108		-9.108	-32.484
2023	2.556	-256	2.300	-7.932	-1.744	-7.375	-39.859
2024	3.468	-347	3.121	-7.932	-2.208	-7.019	-46.878
2025	3.528	-353	3.175	-7.932	-2.071	-6.827	-53.706
2026	3.590	-359	3.231	-7.932	-1.931	-6.632	-60.338
2027	3.653	-365	3.288	-7.932	-1.789	-6.433	-66.771
2028	3.717	-372	3.345	-7.932	-1.644	-6.230	-73.002
2029	3.782	-378	3.404	-7.932	-1.495	-6.024	-79.025
2030	3.848	-385	3.463	-7.932	-1.344	-5.813	-84.838
2031	3.915	-392	3.524	-7.932	-1.189	-5.598	-90.436
2032	3.984	-398	3.586	-7.932	-1.032	-5.378	-95.814
2033	4.054	-405	3.648	-7.932	-871	-5.155	-100.969
2034	4.125	-412	3.712	-7.932	-707	-4.927	-105.895
2035	4.197	-420	3.777	-5.616	-539	-2.378	-108.274
2036	4.270	-427	3.843	-2.244	-368	1.231	-107.043
2037	4.345	-434	3.910		-194	3.717	-103.326
2038	4.421	-442	3.979		-58	3.921	-99.405
2039	4.498	-450	4.048		-41	4.008	-95.397
2040	4.577	-458	4.119		-30	4.089	-91.308
2041	4.657	-466	4.191		-19	4.172	-87.136
2042	4.739	-474	4.265		-9	4.256	-82.880
2043	5.127	-513	4.614		0	4.614	-78.266
2044	5.321	-532	4.788			4.788	-73.477

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 3.408 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
		51.328			51.328
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.666			30.412
		nach Steuer			nach Steuer
		39.662			81.740

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 42.078

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

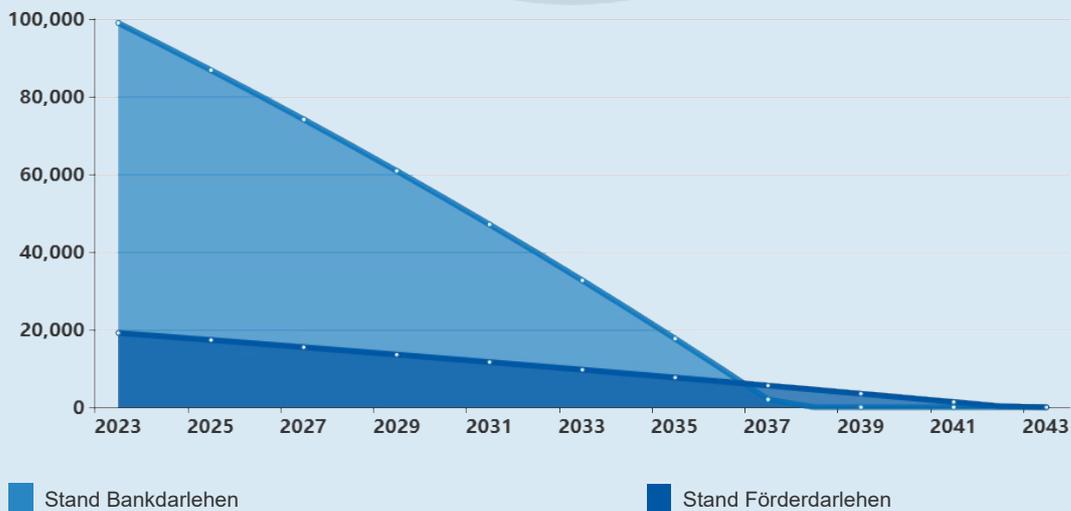
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

120 / 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	4.434	1.598	6.032	98.967	673	146	820	19.127	6.851
2024	6.021	2.021	8.042	92.946	906	187	1.093	18.221	9.135
2025	6.149	1.893	8.042	86.796	915	178	1.093	17.306	9.135
2026	6.280	1.763	8.042	80.517	924	169	1.093	16.383	9.135
2027	6.413	1.629	8.042	74.104	933	160	1.093	15.449	9.135
2028	6.549	1.493	8.042	67.556	943	150	1.093	14.507	9.135
2029	6.687	1.355	8.042	60.868	952	141	1.093	13.555	9.135
2030	6.829	1.213	8.042	54.039	962	131	1.093	12.593	9.135
2031	6.974	1.068	8.042	47.065	971	121	1.093	11.622	9.135
2032	7.122	920	8.042	39.943	981	112	1.093	10.641	9.135
2033	7.273	769	8.042	32.670	991	102	1.093	9.650	9.135
2034	7.427	615	8.042	25.243	1.001	92	1.093	8.649	9.135
2035	7.585	457	8.042	17.659	1.011	82	1.093	7.639	9.135
2036	7.745	297	8.042	9.913	1.021	72	1.093	6.618	9.135
2037	7.910	132	8.042	2.003	1.031	61	1.093	5.586	9.135
2038	2.001	7	2.008		1.042	51	1.093	4.545	3.101
2039					1.052	41	1.093	3.493	1.093
2040					1.063	30	1.093	2.430	1.093
2041					1.073	19	1.093	1.357	1.093
2042					1.084	9	1.093	273	1.093
2043					273	0	273		273
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

120 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-10.668		-10.668	-10.668
2021				-4.704		-4.704	-15.372
2022				-1.176		-1.176	-16.548
2023	2.772	-256	2.516	-1.788	-1.744	-1.015	-17.563
2024	3.761	-347	3.414	-1.788	-2.208	-582	-18.145
2025	3.826	-353	3.474	-1.788	-2.071	-385	-18.531
2026	3.893	-359	3.534	-1.788	-1.931	-185	-18.715
2027	3.962	-365	3.596	-1.788	-1.789	19	-18.696
2028	4.031	-372	3.659	-1.788	-1.644	228	-18.468
2029	4.101	-378	3.723	-1.788	-1.495	440	-18.028
2030	4.173	-385	3.788	-1.788	-1.344	657	-17.372
2031	4.246	-392	3.855	-1.788	-1.189	877	-16.495
2032	4.321	-398	3.922	-1.788	-1.032	1.102	-15.392
2033	4.396	-405	3.991	-1.788	-871	1.332	-14.060
2034	4.473	-412	4.061	-1.788	-707	1.566	-12.494
2035	4.551	-420	4.132	-1.788	-539	1.804	-10.690
2036	4.631	-427	4.204	-1.788	-368	2.048	-8.642
2037	4.712	-434	4.278	-1.788	-194	2.296	-6.346
2038	4.795	-442	4.352	-1.788	-58	2.506	-3.840
2039	4.878	-450	4.429	-1.788	-41	2.600	-1.240
2040	4.964	-458	4.506	-1.788	-30	2.688	1.448

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 3.696 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.