

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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 220.001

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	18.000
2021	18.000
2022	18.000
2023	12.000
	<hr/>
	66.000

Steuerliches Ergebnis

2020	-16.230
2021	-12.990
2022	-11.385
2023	-9.219
	<hr/>
	-49.824

66.000
Eigenaufwand vor Steuer

-24.912

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

41.088

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

129.251

Landesdarlehen gefördert ***)

24.750

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

320

pro Monat

3.837

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

188

pro Monat

2.262

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

96.621

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.986

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

6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

220.001

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2043

96.621

- 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 129.251 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 24.750 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-18.000		-18.000	-18.000
	2021			-18.000	8.115	-9.885	-27.885
€	2022			-18.000	6.495	-11.505	-39.390
	2023	2.876	-8.564	-17.688	5.693	-11.996	-51.386
	2024	3.901	-11.418	-7.517	4.610	-2.908	-54.293
	2025	3.969	-11.418	-7.449	4.387	-3.062	-57.356
	2026	4.039	-11.418	-7.380	4.267	-3.112	-60.468
	2027	4.110	-11.418	-7.309	4.145	-3.164	-63.632
	2028	4.181	-11.418	-7.237	4.021	-3.216	-66.848
	2029	4.255	-11.418	-7.164	3.894	-3.270	-70.118
	2030	4.329	-11.418	-7.089	3.765	-3.325	-73.442
	2031	4.405	-11.418	-7.014	3.633	-3.381	-76.823
	2032	4.482	-11.418	-6.936	3.498	-3.438	-80.261
	2033	4.560	-11.418	-6.858	3.361	-3.497	-83.758
	2034	4.640	-11.418	-6.778	3.222	-3.557	-87.314
	2035	4.721	-11.418	-6.697	3.079	-3.618	-90.932
	2036	4.804	-11.418	-6.614	1.486	-5.128	-96.060
	2037	4.888	-11.418	-6.530	-769	-7.300	-103.360
	2038	4.974	-3.876	1.097	-2.323	-1.225	-104.585
	2039	5.061	-1.366	3.695	-2.450	1.244	-103.341
	2040	5.149	-1.366	3.783	-2.505	1.278	-102.062
	2041	5.239	-1.366	3.873	-2.556	1.318	-100.745
	2042	5.331	-1.366	3.965	-2.608	1.358	-99.387
	2043	5.768	-341	5.427	-2.660	2.767	-96.621
	2044	5.986		5.986	-2.884	3.102	-93.519

*) 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-16.230		-16.230	-16.230
2021				-12.990		-12.990	-29.220
2022				-11.385		-11.385	-40.605
2023	3.195	-320	2.876	-9.915	-2.180	-9.219	-49.824
2024	4.335	-433	3.901	-9.915	-2.760	-8.774	-58.598
2025	4.410	-441	3.969	-9.915	-2.589	-8.534	-67.132
2026	4.488	-449	4.039	-9.915	-2.414	-8.290	-75.423
2027	4.566	-457	4.110	-9.915	-2.236	-8.042	-83.464
2028	4.646	-465	4.181	-9.915	-2.054	-7.788	-91.252
2029	4.727	-473	4.255	-9.915	-1.869	-7.529	-98.782
2030	4.810	-481	4.329	-9.915	-1.680	-7.266	-106.048
2031	4.894	-489	4.405	-9.915	-1.487	-6.997	-113.045
2032	4.980	-498	4.482	-9.915	-1.290	-6.723	-119.767
2033	5.067	-507	4.560	-9.915	-1.089	-6.443	-126.211
2034	5.156	-516	4.640	-9.915	-884	-6.158	-132.369
2035	5.246	-525	4.721	-7.020	-674	-2.973	-135.342
2036	5.338	-534	4.804	-2.805	-460	1.539	-133.803
2037	5.431	-543	4.888		-242	4.646	-129.157
2038	5.526	-553	4.974		-73	4.901	-124.257
2039	5.623	-562	5.061		-51	5.010	-119.247
2040	5.721	-572	5.149		-38	5.112	-114.135
2041	5.821	-582	5.239		-24	5.215	-108.920
2042	5.923	-592	5.331		-11	5.320	-103.600
2043	6.409	-641	5.768		-1	5.767	-97.832
2044	6.651	-665	5.986			5.986	-91.847

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 4.260 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
		64.160			64.160
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.582			38.015
		nach Steuer			nach Steuer
		49.577			102.175

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 52.598

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

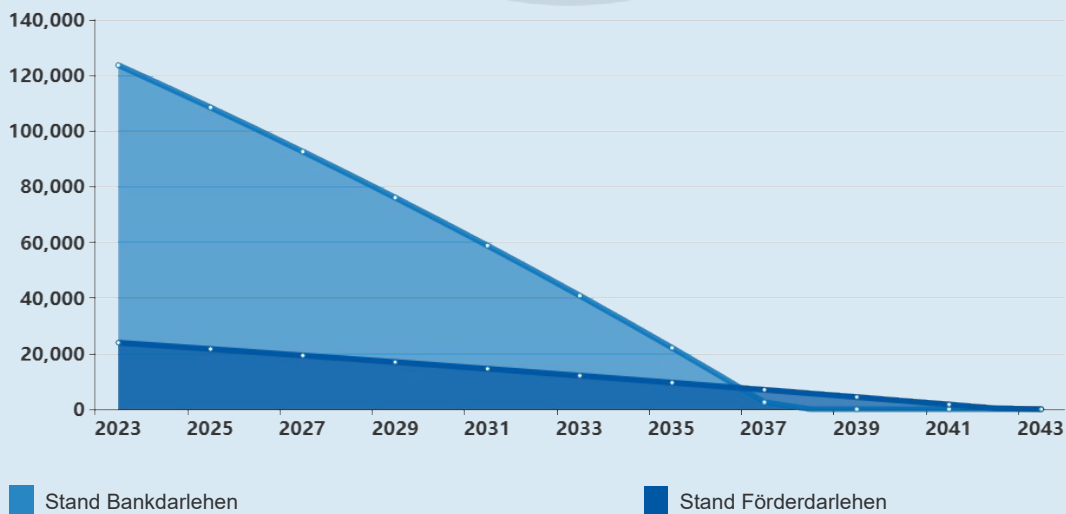
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

150 / 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	5.542	1.997	7.539	123.709	842	183	1.024	23.908	8.564
2024	7.527	2.526	10.053	116.182	1.132	234	1.366	22.777	11.418
2025	7.686	2.366	10.053	108.496	1.143	223	1.366	21.633	11.418
2026	7.849	2.203	10.053	100.646	1.155	211	1.366	20.478	11.418
2027	8.016	2.037	10.053	92.631	1.166	199	1.366	19.312	11.418
2028	8.186	1.867	10.053	84.445	1.178	188	1.366	18.134	11.418
2029	8.359	1.693	10.053	76.085	1.190	176	1.366	16.944	11.418
2030	8.537	1.516	10.053	67.549	1.202	164	1.366	15.742	11.418
2031	8.718	1.335	10.052	58.831	1.214	152	1.366	14.528	11.418
2032	8.902	1.150	10.052	49.929	1.226	140	1.366	13.302	11.418
2033	9.091	961	10.052	40.838	1.239	127	1.366	12.063	11.418
2034	9.284	769	10.052	31.554	1.251	115	1.366	10.812	11.418
2035	9.481	572	10.052	22.073	1.264	102	1.366	9.548	11.418
2036	9.682	371	10.052	12.391	1.276	90	1.366	8.272	11.418
2037	9.887	165	10.052	2.504	1.289	77	1.366	6.983	11.418
2038	2.501	9	2.510		1.302	64	1.366	5.681	3.876
2039					1.315	51	1.366	4.366	1.366
2040					1.328	38	1.366	3.038	1.366
2041					1.342	24	1.366	1.696	1.366
2042					1.355	11	1.366	341	1.366
2043					341	1	341		341
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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-13.335		-13.335	-13.335
2021				-5.880		-5.880	-19.215
2022				-1.470		-1.470	-20.685
2023	3.465	-320	3.146	-2.235	-2.180	-1.269	-21.954
2024	4.701	-433	4.267	-2.235	-2.760	-727	-22.682
2025	4.783	-441	4.342	-2.235	-2.589	-482	-23.163
2026	4.867	-449	4.418	-2.235	-2.414	-231	-23.394
2027	4.952	-457	4.495	-2.235	-2.236	24	-23.370
2028	5.039	-465	4.574	-2.235	-2.054	285	-23.086
2029	5.127	-473	4.654	-2.235	-1.869	550	-22.536
2030	5.217	-481	4.736	-2.235	-1.680	821	-21.715
2031	5.308	-489	4.818	-2.235	-1.487	1.097	-20.618
2032	5.401	-498	4.903	-2.235	-1.290	1.378	-19.240
2033	5.495	-507	4.989	-2.235	-1.089	1.665	-17.575
2034	5.591	-516	5.076	-2.235	-884	1.957	-15.618
2035	5.689	-525	5.165	-2.235	-674	2.256	-13.363
2036	5.789	-534	5.255	-2.235	-460	2.560	-10.803
2037	5.890	-543	5.347	-2.235	-242	2.870	-7.933
2038	5.993	-553	5.441	-2.235	-73	3.133	-4.800
2039	6.098	-562	5.536	-2.235	-51	3.250	-1.550
2040	6.205	-572	5.633	-2.235	-38	3.360	1.810

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 4.620 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.

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