

## 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 220.001

### BAUPHASE (2021 - 2022)

#### Eigenaufwand

2020	195.251
-Barzeichnerbonus	-8.550
	186.701

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-11.445
2021	-9.975
2022	-10.650
2023	-7.222
	-39.292

186.701  
Eigenaufwand vor Steuer

**-19.646**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**167.055**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*)

24.750

### ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*)

**277**

pro Monat

**3.326**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*)

**364**

pro Monat

**4.362**

pro Jahr

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

**2,6%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2044)

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

**81.573**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**5.986**

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

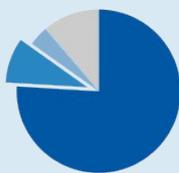
**7,3 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**220.001**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2043

**81.573**

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 24.750 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-186.701		-186.701	-186.701
	2021				5.723	5.723	-180.979
⊘	2022				4.988	4.988	-175.991
	2023	2.876	-1.024	1.851	5.325	7.176	-168.815
€	2024	3.901	-1.366	2.535	3.611	6.146	-162.669
	2025	3.969	-1.366	2.604	3.124	5.727	-156.941
	2026	4.039	-1.366	2.673	3.084	5.757	-151.184
	2027	4.110	-1.366	2.744	3.044	5.787	-145.397
	2028	4.181	-1.366	2.816	3.002	5.818	-139.579
	2029	4.255	-1.366	2.889	2.961	5.849	-133.730
	2030	4.329	-1.366	2.963	2.918	5.881	-127.848
	2031	4.405	-1.366	3.039	2.875	5.914	-121.934
	2032	4.482	-1.366	3.116	2.831	5.947	-115.987
	2033	4.560	-1.366	3.194	2.786	5.981	-110.007
	2034	4.640	-1.366	3.274	2.741	6.015	-103.991
	2035	4.721	-1.366	3.355	2.695	6.050	-97.941
	2036	4.804	-1.366	3.438	1.201	4.639	-93.303
	2037	4.888	-1.366	3.522	-955	2.567	-90.735
2038	4.974	-1.366	3.608	-2.406	1.202	-89.533	
2039	5.061	-1.366	3.695	-2.455	1.240	-88.293	
2040	5.149	-1.366	3.783	-2.505	1.278	-87.015	
2041	5.239	-1.366	3.873	-2.556	1.318	-85.697	
2042	5.331	-1.366	3.965	-2.608	1.358	-84.340	
2043	5.768	-341	5.427	-2.660	2.767	<b>-81.573</b>	
	2044	<b>5.986</b>		5.986	-2.884	3.102	-78.471

\*) 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-11.445		-11.445	-11.445
2021				-9.975		-9.975	-21.420
2022				-10.650		-10.650	-32.070
2023	3.195	-320	2.876	-9.915	-183	-7.222	-39.292
2024	4.335	-433	3.901	-9.915	-234	-6.248	-45.540
2025	4.410	-441	3.969	-9.915	-223	-6.168	-51.708
2026	4.488	-449	4.039	-9.915	-211	-6.087	-57.796
2027	4.566	-457	4.110	-9.915	-199	-6.005	-63.800
2028	4.646	-465	4.181	-9.915	-188	-5.921	-69.722
2029	4.727	-473	4.255	-9.915	-176	-5.836	-75.558
2030	4.810	-481	4.329	-9.915	-164	-5.750	-81.308
2031	4.894	-489	4.405	-9.915	-152	-5.662	-86.970
2032	4.980	-498	4.482	-9.915	-140	-5.573	-92.543
2033	5.067	-507	4.560	-9.915	-127	-5.482	-98.025
2034	5.156	-516	4.640	-9.915	-115	-5.390	-103.415
2035	5.246	-525	4.721	-7.020	-102	-2.401	-105.816
2036	5.338	-534	4.804	-2.805	-90	1.909	-103.906
2037	5.431	-543	4.888		-77	4.811	-99.095
2038	5.526	-553	4.974		-64	4.910	-94.185
2039	5.623	-562	5.061		-51	5.010	-89.176
2040	5.721	-572	5.149		-38	5.112	-84.064
2041	5.821	-582	5.239		-24	5.215	-78.849
2042	5.923	-592	5.331		-11	5.320	-73.529
2043	6.409	-641	5.768		-1	5.767	-67.761
2044	6.651	-665	5.986			5.986	-61.776

\*) 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
		-14.950			37.648
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>49.210</b>			<b>101.807</b>

**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

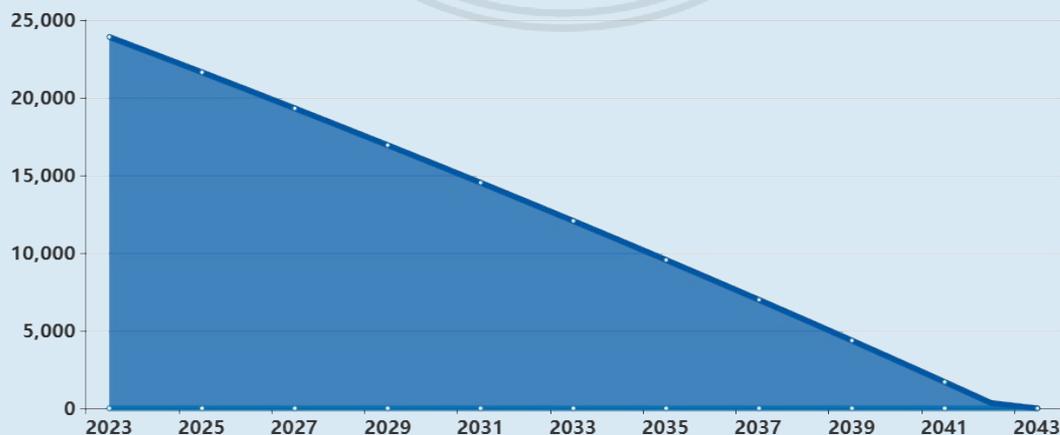
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

## KREDITÜBERSICHT

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022				
2023	842	183	1.024	23.908
2024	1.132	234	1.366	22.777
2025	1.143	223	1.366	21.633
2026	1.155	211	1.366	20.478
2027	1.166	199	1.366	19.312
2028	1.178	188	1.366	18.134
2029	1.190	176	1.366	16.944
2030	1.202	164	1.366	15.742
2031	1.214	152	1.366	14.528
2032	1.226	140	1.366	13.302
2033	1.239	127	1.366	12.063
2034	1.251	115	1.366	10.812
2035	1.264	102	1.366	9.548
2036	1.276	90	1.366	8.272
2037	1.289	77	1.366	6.983
2038	1.302	64	1.366	5.681
2039	1.315	51	1.366	4.366
2040	1.328	38	1.366	3.038
2041	1.342	24	1.366	1.696
2042	1.355	11	1.366	341
2043	341	1	341	
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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-8.550		-8.550	-8.550
2021				-2.865		-2.865	-11.415
2022				-735		-735	-12.150
2023	3.465	-320	3.146	-2.235	-183	728	-11.422
2024	4.701	-433	4.267	-2.235	-234	1.798	-9.624
2025	4.783	-441	4.342	-2.235	-223	1.885	-7.739
2026	4.867	-449	4.418	-2.235	-211	1.972	-5.767
2027	4.952	-457	4.495	-2.235	-199	2.061	-3.706
2028	5.039	-465	4.574	-2.235	-188	2.151	-1.555
<b>2029</b>	<b>5.127</b>	<b>-473</b>	<b>4.654</b>	<b>-2.235</b>	<b>-176</b>	<b>2.243</b>	<b>688</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme 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.

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.