

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

170 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 249.335

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	20.400
2021	20.400
2022	20.400
2023	13.600
	<hr/>
	74.800

Steuerliches Ergebnis

2020	-18.394
2021	-14.722
2022	-12.903
2023	-10.449
	<hr/>
	-56.468

74.800
Eigenaufwand vor Steuer

-28.234

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

46.566

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

146.485

Landesdarlehen gefördert ***)

28.050

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

362

pro Monat

4.348

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

214

pro Monat

2.563

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

109.503

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.784

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

6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

249.335

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2043

109.503

- 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 146.485 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 28.050 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

170 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-20.400		-20.400	-20.400
	2021			-20.400	9.197	-11.203	-31.603
⊘	2022			-20.400	7.361	-13.039	-44.642
	2023	3.259	-9.706	-20.047	6.452	-13.595	-58.237
€	2024	4.421	-12.941	-8.520	5.224	-3.295	-61.532
	2025	4.499	-12.941	-8.442	4.972	-3.471	-65.003
	2026	4.577	-12.941	-8.363	4.836	-3.527	-68.530
	2027	4.657	-12.941	-8.283	4.698	-3.585	-72.116
	2028	4.739	-12.941	-8.202	4.557	-3.645	-75.761
	2029	4.822	-12.941	-8.119	4.413	-3.706	-79.466
	2030	4.906	-12.941	-8.035	4.267	-3.768	-83.234
	2031	4.992	-12.941	-7.949	4.117	-3.831	-87.066
	2032	5.079	-12.941	-7.861	3.965	-3.896	-90.962
	2033	5.168	-12.941	-7.772	3.810	-3.963	-94.925
	2034	5.259	-12.941	-7.682	3.651	-4.031	-98.956
	2035	5.351	-12.941	-7.590	3.490	-4.100	-103.056
	2036	5.444	-12.941	-7.496	1.685	-5.812	-108.868
	2037	5.540	-12.941	-7.401	-872	-8.273	-117.141
	2038	5.637	-4.393	1.244	-2.633	-1.389	-118.530
	2039	5.735	-1.548	4.187	-2.777	1.410	-117.119
	2040	5.836	-1.548	4.288	-2.839	1.449	-115.671
	2041	5.938	-1.548	4.390	-2.897	1.493	-114.177
	2042	6.042	-1.548	4.494	-2.955	1.539	-112.639
	2043	6.537	-387	6.150	-3.015	3.136	-109.503
	2044	6.784		6.784	-3.268	3.515	-105.988

*) 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

170 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-18.394		-18.394	-18.394
2021				-14.722		-14.722	-33.116
2022				-12.903		-12.903	-46.019
2023	3.621	-362	3.259	-11.237	-2.471	-10.449	-56.468
2024	4.912	-491	4.421	-11.237	-3.128	-9.943	-66.411
2025	4.998	-500	4.499	-11.237	-2.934	-9.672	-76.083
2026	5.086	-509	4.577	-11.237	-2.736	-9.396	-85.479
2027	5.175	-517	4.657	-11.237	-2.534	-9.114	-94.593
2028	5.265	-527	4.739	-11.237	-2.328	-8.826	-103.419
2029	5.358	-536	4.822	-11.237	-2.118	-8.533	-111.953
2030	5.451	-545	4.906	-11.237	-1.904	-8.235	-120.187
2031	5.547	-555	4.992	-11.237	-1.685	-7.930	-128.117
2032	5.644	-564	5.079	-11.237	-1.462	-7.619	-135.736
2033	5.743	-574	5.168	-11.237	-1.234	-7.302	-143.039
2034	5.843	-584	5.259	-11.237	-1.001	-6.979	-150.018
2035	5.945	-595	5.351	-7.956	-764	-3.369	-153.387
2036	6.049	-605	5.444	-3.179	-522	1.744	-151.644
2037	6.155	-616	5.540		-275	5.265	-146.379
2038	6.263	-626	5.637		-82	5.554	-140.824
2039	6.373	-637	5.735		-58	5.678	-135.146
2040	6.484	-648	5.836		-43	5.793	-129.353
2041	6.598	-660	5.938		-27	5.910	-123.443
2042	6.713	-671	6.042		-12	6.030	-117.413
2043	7.263	-726	6.537		-1	6.536	-110.877
2044	7.537	-754	6.784			6.784	-104.093

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 4.828 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
		72.715			72.715
		minus Steuer			plus Steuer
		-16.527			43.084
		nach Steuer			nach Steuer
		56.188			115.798

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 59.611

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

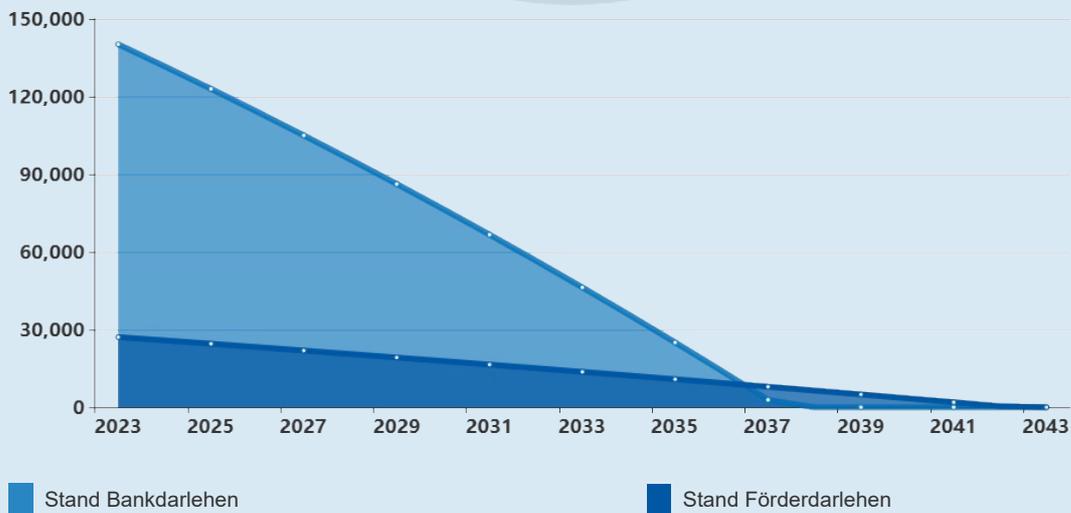
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

170 / 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	6.281	2.263	8.545	140.203	954	207	1.161	27.096	9.706
2024	8.530	2.862	11.393	131.673	1.283	265	1.548	25.813	12.941
2025	8.711	2.682	11.393	122.962	1.296	252	1.548	24.517	12.941
2026	8.896	2.497	11.393	114.066	1.309	239	1.548	23.209	12.941
2027	9.085	2.308	11.393	104.981	1.322	226	1.548	21.887	12.941
2028	9.277	2.116	11.393	95.704	1.335	213	1.548	20.551	12.941
2029	9.474	1.919	11.393	86.230	1.349	199	1.548	19.203	12.941
2030	9.675	1.718	11.393	76.556	1.362	186	1.548	17.841	12.941
2031	9.880	1.513	11.393	66.676	1.376	172	1.548	16.465	12.941
2032	10.089	1.303	11.393	56.586	1.390	158	1.548	15.075	12.941
2033	10.303	1.090	11.393	46.283	1.404	144	1.548	13.671	12.941
2034	10.522	871	11.393	35.761	1.418	130	1.548	12.254	12.941
2035	10.745	648	11.393	25.016	1.432	116	1.548	10.822	12.941
2036	10.973	420	11.393	14.044	1.446	102	1.548	9.375	12.941
2037	11.205	187	11.393	2.838	1.461	87	1.548	7.914	12.941
2038	2.835	10	2.845		1.476	72	1.548	6.439	4.393
2039					1.490	58	1.548	4.948	1.548
2040					1.505	43	1.548	3.443	1.548
2041					1.521	27	1.548	1.922	1.548
2042					1.536	12	1.548	386	1.548
2043					386	1	387		387
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

170 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-15.113		-15.113	-15.113
2021				-6.664		-6.664	-21.777
2022				-1.666		-1.666	-23.443
2023	3.927	-362	3.565	-2.533	-2.471	-1.439	-24.882
2024	5.328	-491	4.836	-2.533	-3.128	-824	-25.706
2025	5.421	-500	4.921	-2.533	-2.934	-546	-26.252
2026	5.516	-509	5.007	-2.533	-2.736	-262	-26.514
2027	5.612	-517	5.095	-2.533	-2.534	27	-26.486
2028	5.710	-527	5.184	-2.533	-2.328	323	-26.164
2029	5.810	-536	5.275	-2.533	-2.118	623	-25.540
2030	5.912	-545	5.367	-2.533	-1.904	930	-24.610
2031	6.016	-555	5.461	-2.533	-1.685	1.243	-23.367
2032	6.121	-564	5.556	-2.533	-1.462	1.562	-21.806
2033	6.228	-574	5.654	-2.533	-1.234	1.887	-19.919
2034	6.337	-584	5.753	-2.533	-1.001	2.218	-17.701
2035	6.448	-595	5.853	-2.533	-764	2.556	-15.144
2036	6.561	-605	5.956	-2.533	-522	2.901	-12.243
2037	6.675	-616	6.060	-2.533	-275	3.252	-8.991
2038	6.792	-626	6.166	-2.533	-82	3.551	-5.440
2039	6.911	-637	6.274	-2.533	-58	3.683	-1.757
2040	7.032	-648	6.384	-2.533	-43	3.808	2.051

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

- *) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 5.236 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.