

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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 293.335

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	24.000
2021	24.000
2022	24.000
2023	16.000
	<hr/>
	88.000

Steuerliches Ergebnis

2020	-21.640
2021	-17.320
2022	-15.180
2023	-12.292
	<hr/>
	-66.432

88.000
Eigenaufwand vor Steuer

-33.216

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

54.784

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

172.335

Landesdarlehen gefördert ***)

33.000

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

426

pro Monat

5.115

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

251

pro Monat

3.016

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

128.827

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.981

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

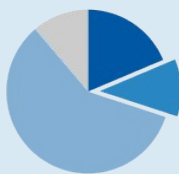
6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

293.335

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2043

128.827

- 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 172.335 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 33.000 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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-24.000		-24.000	-24.000
	2021			-24.000	10.820	-13.180	-37.180
⊘	2022			-24.000	8.660	-15.340	-52.520
	2023	3.834	-11.418	-23.584	7.590	-15.994	-68.514
€	2024	5.201	-15.224	-10.023	6.146	-3.877	-72.391
	2025	5.292	-15.224	-9.932	5.849	-4.083	-76.474
	2026	5.385	-15.225	-9.839	5.690	-4.150	-80.624
	2027	5.479	-15.225	-9.745	5.527	-4.218	-84.842
	2028	5.575	-15.225	-9.649	5.361	-4.288	-89.130
	2029	5.673	-15.225	-9.552	5.192	-4.360	-93.490
	2030	5.772	-15.225	-9.452	5.020	-4.433	-97.923
	2031	5.873	-15.225	-9.351	4.844	-4.508	-102.430
	2032	5.976	-15.225	-9.249	4.665	-4.584	-107.014
	2033	6.080	-15.225	-9.144	4.482	-4.662	-111.677
	2034	6.187	-15.225	-9.038	4.296	-4.742	-116.419
	2035	6.295	-15.225	-8.929	4.106	-4.824	-121.243
	2036	6.405	-15.225	-8.819	1.982	-6.837	-128.080
	2037	6.517	-15.225	-8.707	-1.026	-9.733	-137.813
	2038	6.631	-5.168	1.463	-3.097	-1.634	-139.447
	2039	6.747	-1.821	4.926	-3.267	1.659	-137.788
	2040	6.866	-1.821	5.044	-3.340	1.705	-136.083
2041	6.986	-1.821	5.165	-3.408	1.757	-134.326	
2042	7.108	-1.821	5.287	-3.477	1.810	-132.516	
2043	7.691	-455	7.236	-3.547	3.689	-128.827	
	2044	7.981		7.981	-3.845	4.136	-124.692

*) 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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-21.640		-21.640	-21.640
2021				-17.320		-17.320	-38.960
2022				-15.180		-15.180	-54.140
2023	4.260	-426	3.834	-13.220	-2.906	-12.292	-66.432
2024	5.779	-578	5.201	-13.220	-3.679	-11.698	-78.131
2025	5.881	-588	5.292	-13.220	-3.452	-11.379	-89.510
2026	5.983	-598	5.385	-13.220	-3.219	-11.054	-100.563
2027	6.088	-609	5.479	-13.220	-2.982	-10.722	-111.286
2028	6.195	-619	5.575	-13.220	-2.739	-10.384	-121.670
2029	6.303	-630	5.673	-13.220	-2.492	-10.039	-131.709
2030	6.413	-641	5.772	-13.220	-2.240	-9.688	-141.397
2031	6.526	-653	5.873	-13.220	-1.982	-9.329	-150.726
2032	6.640	-664	5.976	-13.220	-1.720	-8.964	-159.690
2033	6.756	-676	6.080	-13.220	-1.452	-8.591	-168.281
2034	6.874	-687	6.187	-13.220	-1.178	-8.211	-176.492
2035	6.995	-699	6.295	-9.360	-899	-3.964	-180.456
2036	7.117	-712	6.405	-3.740	-614	2.051	-178.404
2037	7.242	-724	6.517		-323	6.194	-172.210
2038	7.368	-737	6.631		-97	6.535	-165.675
2039	7.497	-750	6.747		-68	6.680	-158.996
2040	7.628	-763	6.866		-50	6.815	-152.180
2041	7.762	-776	6.986		-32	6.953	-145.227
2042	7.898	-790	7.108		-14	7.094	-138.133
2043	8.545	-855	7.691		-1	7.690	-130.443
2044	8.868	-887	7.981			7.981	-122.462

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 5.680 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
		85.547			85.547
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.443			50.687
		nach Steuer			nach Steuer
		66.103			136.233

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 70.130

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

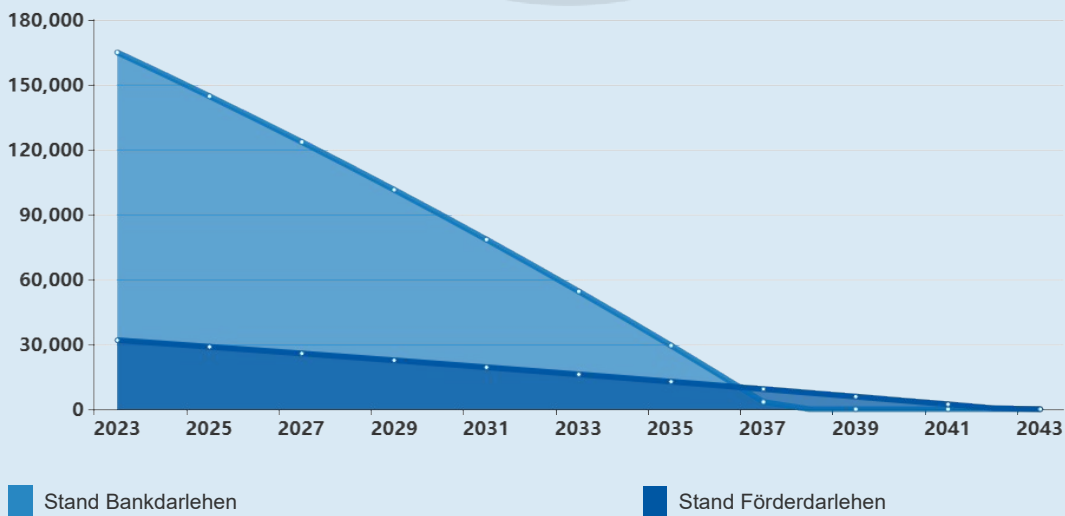
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

200 / 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	7.390	2.663	10.052	164.945	1.122	244	1.366	31.878	11.418
2024	10.036	3.368	13.403	154.910	1.509	312	1.821	30.369	15.224
2025	10.248	3.155	13.403	144.661	1.524	297	1.821	28.844	15.224
2026	10.466	2.938	13.403	134.195	1.540	281	1.821	27.304	15.225
2027	10.688	2.716	13.403	123.508	1.555	266	1.821	25.749	15.225
2028	10.914	2.489	13.403	112.593	1.571	250	1.821	24.178	15.225
2029	11.146	2.258	13.403	101.448	1.587	235	1.821	22.592	15.225
2030	11.382	2.021	13.403	90.065	1.603	219	1.821	20.989	15.225
2031	11.623	1.780	13.403	78.442	1.619	202	1.821	19.370	15.225
2032	11.870	1.533	13.403	66.572	1.635	186	1.821	17.735	15.225
2033	12.122	1.282	13.403	54.451	1.651	170	1.821	16.084	15.225
2034	12.379	1.025	13.403	42.072	1.668	153	1.821	14.416	15.225
2035	12.641	762	13.403	29.431	1.685	136	1.821	12.731	15.225
2036	12.909	494	13.403	16.522	1.702	120	1.821	11.030	15.225
2037	13.183	221	13.403	3.339	1.719	102	1.821	9.311	15.225
2038	3.335	12	3.347		1.736	85	1.821	7.575	5.168
2039					1.753	68	1.821	5.821	1.821
2040					1.771	50	1.821	4.050	1.821
2041					1.789	32	1.821	2.261	1.821
2042					1.807	14	1.821	455	1.821
2043					454	1	455		455
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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-17.780		-17.780	-17.780
2021				-7.840		-7.840	-25.620
2022				-1.960		-1.960	-27.580
2023	4.620	-426	4.194	-2.980	-2.906	-1.692	-29.272
2024	6.268	-578	5.690	-2.980	-3.679	-970	-30.242
2025	6.377	-588	5.789	-2.980	-3.452	-642	-30.884
2026	6.489	-598	5.891	-2.980	-3.219	-308	-31.192
2027	6.603	-609	5.994	-2.980	-2.982	32	-31.160
2028	6.718	-619	6.099	-2.980	-2.739	379	-30.781
2029	6.836	-630	6.205	-2.980	-2.492	733	-30.047
2030	6.955	-641	6.314	-2.980	-2.240	1.094	-28.953
2031	7.077	-653	6.425	-2.980	-1.982	1.462	-27.491
2032	7.201	-664	6.537	-2.980	-1.720	1.837	-25.654
2033	7.327	-676	6.651	-2.980	-1.452	2.220	-23.434
2034	7.455	-687	6.768	-2.980	-1.178	2.610	-20.824
2035	7.586	-699	6.886	-2.980	-899	3.007	-17.817
2036	7.718	-712	7.007	-2.980	-614	3.413	-14.404
2037	7.853	-724	7.129	-2.980	-323	3.826	-10.577
2038	7.991	-737	7.254	-2.980	-97	4.177	-6.400
2039	8.131	-750	7.381	-2.980	-68	4.333	-2.067
2040	8.273	-763	7.510	-2.980	-50	4.480	2.413

STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 6.160 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.