

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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 440.003

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	36.000
2021	36.000
2022	36.000
2023	24.000
	132.000

Steuerliches Ergebnis

2020	-32.460
2021	-25.980
2022	-22.770
2023	-18.439
	-99.649

132.000
Eigenaufwand vor Steuer

-49.824

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

82.176

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

258.503

Landesdarlehen gefördert ***)

49.500

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

639

pro Monat

7.673

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

377

pro Monat

4.523

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

193.241

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.971

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

6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

440.003

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2043

193.241

- 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 258.503 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 49.500 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-36.000		-36.000	-36.000
	2021			-36.000	16.230	-19.770	-55.770
€	2022			-36.000	12.990	-23.010	-78.780
	2023	5.751	-17.128	-35.377	11.385	-23.992	-102.772
	2024	7.802	-22.837	-15.035	9.219	-5.815	-108.587
	2025	7.939	-22.837	-14.898	8.774	-6.125	-114.712
	2026	8.078	-22.837	-14.759	8.534	-6.225	-120.936
	2027	8.219	-22.837	-14.618	8.290	-6.327	-127.264
	2028	8.363	-22.837	-14.474	8.042	-6.432	-133.696
	2029	8.509	-22.837	-14.328	7.788	-6.540	-140.236
	2030	8.658	-22.837	-14.179	7.529	-6.649	-146.885
	2031	8.810	-22.837	-14.027	7.266	-6.761	-153.646
	2032	8.964	-22.837	-13.873	6.997	-6.876	-160.522
	2033	9.121	-22.837	-13.716	6.723	-6.993	-167.515
	2034	9.280	-22.837	-13.556	6.443	-7.113	-174.628
	2035	9.443	-22.837	-13.394	6.158	-7.236	-181.864
	2036	9.608	-22.837	-13.229	2.973	-10.256	-192.120
	2037	9.776	-22.837	-13.061	-1.539	-14.599	-206.719
	2038	9.947	-7.752	2.195	-4.646	-2.451	-209.170
	2039	10.121	-2.732	7.389	-4.901	2.489	-206.682
	2040	10.298	-2.732	7.567	-5.010	2.557	-204.125
	2041	10.479	-2.732	7.747	-5.112	2.635	-201.490
	2042	10.662	-2.732	7.930	-5.215	2.715	-198.774
	2043	11.536	-683	10.854	-5.320	5.533	-193.241
	2044	11.971		11.971	-5.767	6.204	-187.037

*) 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-32.460		-32.460	-32.460
2021				-25.980		-25.980	-58.440
2022				-22.770		-22.770	-81.210
2023	6.390	-639	5.751	-19.830	-4.360	-18.439	-99.649
2024	8.669	-867	7.802	-19.830	-5.519	-17.547	-117.196
2025	8.821	-882	7.939	-19.830	-5.177	-17.069	-134.264
2026	8.975	-898	8.078	-19.830	-4.828	-16.581	-150.845
2027	9.132	-913	8.219	-19.830	-4.472	-16.083	-166.928
2028	9.292	-929	8.363	-19.830	-4.109	-15.576	-182.504
2029	9.455	-945	8.509	-19.830	-3.738	-15.059	-197.563
2030	9.620	-962	8.658	-19.830	-3.360	-14.532	-212.095
2031	9.788	-979	8.810	-19.830	-2.974	-13.994	-226.089
2032	9.960	-996	8.964	-19.830	-2.579	-13.446	-239.535
2033	10.134	-1.013	9.121	-19.830	-2.177	-12.887	-252.421
2034	10.311	-1.031	9.280	-19.830	-1.767	-12.317	-264.738
2035	10.492	-1.049	9.443	-14.040	-1.348	-5.945	-270.684
2036	10.675	-1.068	9.608	-5.610	-921	3.077	-267.606
2037	10.862	-1.086	9.776		-484	9.292	-258.315
2038	11.052	-1.105	9.947		-145	9.802	-248.513
2039	11.246	-1.125	10.121		-102	10.020	-238.493
2040	11.443	-1.144	10.298		-75	10.223	-228.270
2041	11.643	-1.164	10.479		-48	10.430	-217.840
2042	11.847	-1.185	10.662		-22	10.640	-207.200
2043	12.818	-1.282	11.536		-1	11.535	-195.665
2044	13.301	-1.330	11.971			11.971	-183.693

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 8.520 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
		128.320			128.320
		minus Steuer			plus Steuer
		-29.165			76.030
		nach Steuer			nach Steuer
		99.155			204.350

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 105.195

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

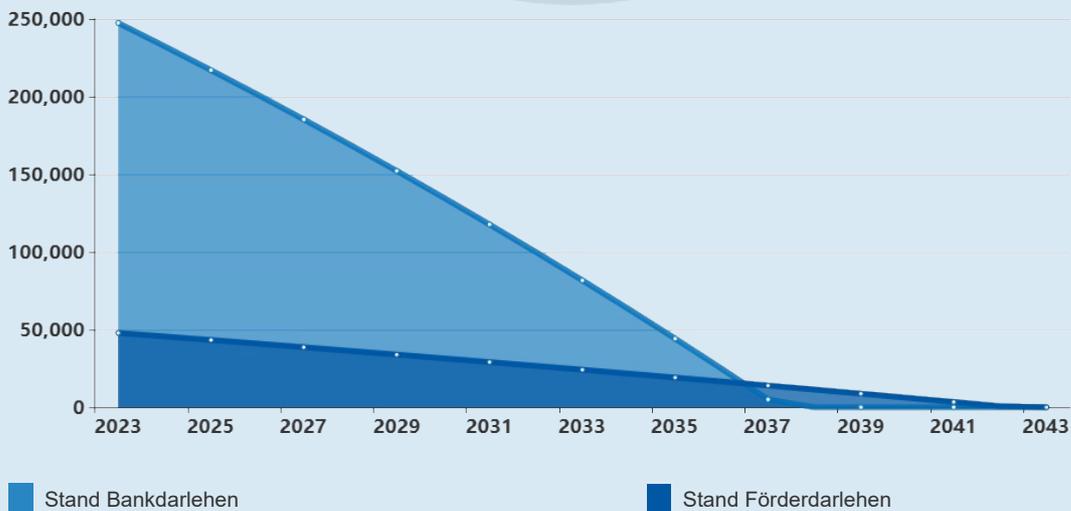
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

300 / 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	11.085	3.994	15.079	247.418	1.683	366	2.049	47.817	17.128
2024	15.054	5.051	20.105	232.364	2.264	468	2.732	45.553	22.837
2025	15.373	4.732	20.105	216.991	2.287	445	2.732	43.266	22.837
2026	15.699	4.406	20.105	201.293	2.310	422	2.732	40.956	22.837
2027	16.032	4.073	20.105	185.261	2.333	399	2.732	38.623	22.837
2028	16.371	3.734	20.105	168.890	2.356	375	2.732	36.267	22.837
2029	16.719	3.386	20.105	152.171	2.380	352	2.732	33.887	22.837
2030	17.073	3.032	20.105	135.098	2.404	328	2.732	31.483	22.837
2031	17.435	2.670	20.105	117.663	2.428	304	2.732	29.055	22.837
2032	17.805	2.300	20.105	99.858	2.453	279	2.732	26.603	22.837
2033	18.182	1.923	20.105	81.676	2.477	255	2.732	24.126	22.837
2034	18.568	1.537	20.105	63.108	2.502	230	2.732	21.624	22.837
2035	18.962	1.143	20.105	44.146	2.527	205	2.732	19.097	22.837
2036	19.364	741	20.105	24.783	2.552	179	2.732	16.544	22.837
2037	19.774	331	20.105	5.009	2.578	154	2.732	13.966	22.837
2038	5.003	18	5.020		2.604	128	2.732	11.362	7.752
2039					2.630	102	2.732	8.732	2.732
2040					2.657	75	2.732	6.075	2.732
2041					2.683	48	2.732	3.392	2.732
2042					2.710	22	2.732	682	2.732
2043					681	1	683		683
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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-26.670		-26.670	-26.670
2021				-11.760		-11.760	-38.430
2022				-2.940		-2.940	-41.370
2023	6.930	-639	6.291	-4.470	-4.360	-2.539	-43.909
2024	9.402	-867	8.535	-4.470	-5.519	-1.454	-45.363
2025	9.566	-882	8.684	-4.470	-5.177	-963	-46.326
2026	9.734	-898	8.836	-4.470	-4.828	-462	-46.789
2027	9.904	-913	8.991	-4.470	-4.472	48	-46.740
2028	10.077	-929	9.148	-4.470	-4.109	569	-46.171
2029	10.254	-945	9.308	-4.470	-3.738	1.100	-45.071
2030	10.433	-962	9.471	-4.470	-3.360	1.641	-43.430
2031	10.616	-979	9.637	-4.470	-2.974	2.193	-41.236
2032	10.801	-996	9.805	-4.470	-2.579	2.756	-38.480
2033	10.990	-1.013	9.977	-4.470	-2.177	3.330	-35.151
2034	11.183	-1.031	10.152	-4.470	-1.767	3.915	-31.236
2035	11.378	-1.049	10.329	-4.470	-1.348	4.511	-26.725
2036	11.578	-1.068	10.510	-4.470	-921	5.119	-21.605
2037	11.780	-1.086	10.694	-4.470	-484	5.740	-15.866
2038	11.986	-1.105	10.881	-4.470	-145	6.266	-9.600
2039	12.196	-1.125	11.072	-4.470	-102	6.500	-3.100
2040	12.410	-1.144	11.265	-4.470	-75	6.720	3.620

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 9.240 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.