

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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 440.003

BAUPHASE (2021 - 2022)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2020	390.503	2020	-22.890
-Barzeichnerbonus	-17.100	2021	-19.950
	373.403	2022	-21.300
		2023	-14.445
			-78.585

373.403
Eigenaufwand vor Steuer

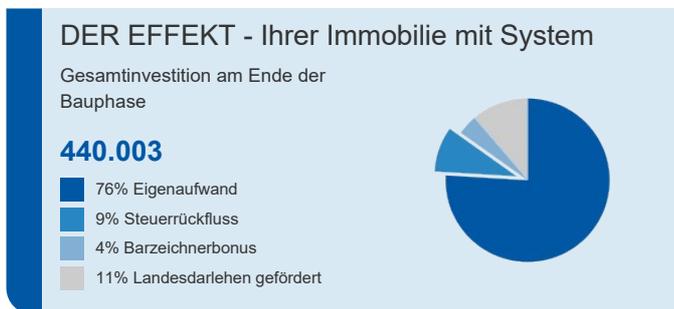
-39.292
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

334.110
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert **)	49.500

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)				
Ø Zufluss vor Steuer ***)	554 pro Monat	6.651 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)	727 pro Monat
				8.724 pro Jahr
Ø Ertrag nach Annuität und Steuer p.a. ****)				2,6%

ERTRAGSPHASE II (ab 2044)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)	163.146
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	11.971
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,3 %



- *) 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 49.500 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

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			-373.403		-373.403	-373.403
	2021				11.445	11.445	-361.958
⊘	2022				9.975	9.975	-351.983
	2023	5.751	-2.049	3.702	10.650	14.352	-337.630
€	2024	7.802	-2.732	5.070	7.222	12.293	-325.338
	2025	7.939	-2.732	5.207	6.248	11.455	-313.883
	2026	8.078	-2.732	5.346	6.168	11.514	-302.369
	2027	8.219	-2.732	5.487	6.087	11.574	-290.794
	2028	8.363	-2.732	5.631	6.005	11.636	-279.158
	2029	8.509	-2.732	5.777	5.921	11.699	-267.460
	2030	8.658	-2.732	5.926	5.836	11.763	-255.697
	2031	8.810	-2.732	6.078	5.750	11.828	-243.869
	2032	8.964	-2.732	6.232	5.662	11.894	-231.975
	2033	9.121	-2.732	6.389	5.573	11.962	-220.014
	2034	9.280	-2.732	6.549	5.482	12.031	-207.983
	2035	9.443	-2.732	6.711	5.390	12.101	-195.882
	2036	9.608	-2.732	6.876	2.401	9.277	-186.605
	2037	9.776	-2.732	7.044	-1.909	5.135	-181.470
	2038	9.947	-2.732	7.215	-4.811	2.404	-179.066
	2039	10.121	-2.732	7.389	-4.910	2.480	-176.586
	2040	10.298	-2.732	7.567	-5.010	2.557	-174.030
	2041	10.479	-2.732	7.747	-5.112	2.635	-171.394
	2042	10.662	-2.732	7.930	-5.215	2.715	-168.679
	2043	11.536	-683	10.854	-5.320	5.533	-163.146
2044	11.971			11.971	-5.767	6.204	-156.942

*) 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-22.890		-22.890	-22.890
2021				-19.950		-19.950	-42.840
2022				-21.300		-21.300	-64.140
2023	6.390	-639	5.751	-19.830	-366	-14.445	-78.585
2024	8.669	-867	7.802	-19.830	-468	-12.496	-91.080
2025	8.821	-882	7.939	-19.830	-445	-12.336	-103.417
2026	8.975	-898	8.078	-19.830	-422	-12.174	-115.591
2027	9.132	-913	8.219	-19.830	-399	-12.010	-127.601
2028	9.292	-929	8.363	-19.830	-375	-11.843	-139.444
2029	9.455	-945	8.509	-19.830	-352	-11.673	-151.116
2030	9.620	-962	8.658	-19.830	-328	-11.500	-162.616
2031	9.788	-979	8.810	-19.830	-304	-11.324	-173.940
2032	9.960	-996	8.964	-19.830	-279	-11.146	-185.085
2033	10.134	-1.013	9.121	-19.830	-255	-10.964	-196.050
2034	10.311	-1.031	9.280	-19.830	-230	-10.780	-206.829
2035	10.492	-1.049	9.443	-14.040	-205	-4.802	-211.631
2036	10.675	-1.068	9.608	-5.610	-179	3.819	-207.812
2037	10.862	-1.086	9.776		-154	9.622	-198.190
2038	11.052	-1.105	9.947		-128	9.819	-188.371
2039	11.246	-1.125	10.121		-102	10.020	-178.351
2040	11.443	-1.144	10.298		-75	10.223	-168.128
2041	11.643	-1.164	10.479		-48	10.430	-157.698
2042	11.847	-1.185	10.662		-22	10.640	-147.057
2043	12.818	-1.282	11.536		-1	11.535	-135.522
2044	13.301	-1.330	11.971			11.971	-123.551

*) 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
		-29.900			75.295
		nach Steuer			nach Steuer
		98.420			203.615

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

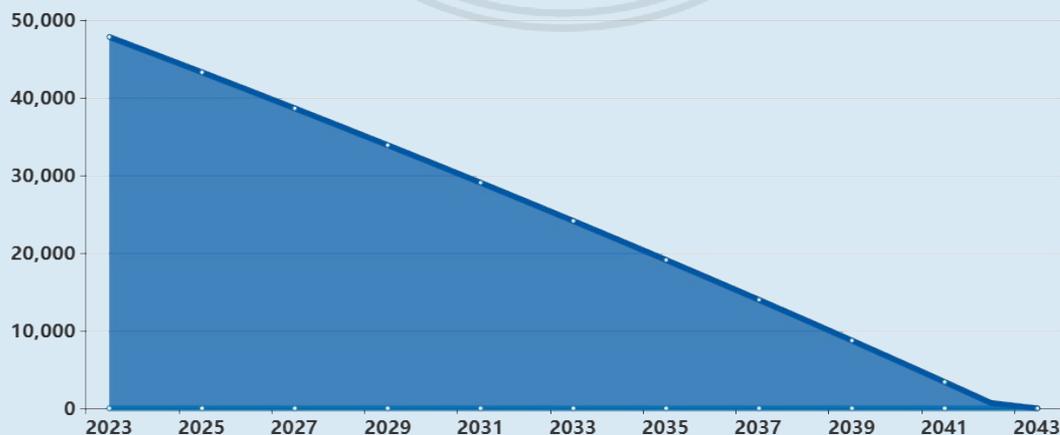
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022				
2023	1.683	366	2.049	47.817
2024	2.264	468	2.732	45.553
2025	2.287	445	2.732	43.266
2026	2.310	422	2.732	40.956
2027	2.333	399	2.732	38.623
2028	2.356	375	2.732	36.267
2029	2.380	352	2.732	33.887
2030	2.404	328	2.732	31.483
2031	2.428	304	2.732	29.055
2032	2.453	279	2.732	26.603
2033	2.477	255	2.732	24.126
2034	2.502	230	2.732	21.624
2035	2.527	205	2.732	19.097
2036	2.552	179	2.732	16.544
2037	2.578	154	2.732	13.966
2038	2.604	128	2.732	11.362
2039	2.630	102	2.732	8.732
2040	2.657	75	2.732	6.075
2041	2.683	48	2.732	3.392
2042	2.710	22	2.732	682
2043	681	1	683	
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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-17.100		-17.100	-17.100
2021				-5.730		-5.730	-22.830
2022				-1.470		-1.470	-24.300
2023	6.930	-639	6.291	-4.470	-366	1.455	-22.845
2024	9.402	-867	8.535	-4.470	-468	3.597	-19.248
2025	9.566	-882	8.684	-4.470	-445	3.769	-15.479
2026	9.734	-898	8.836	-4.470	-422	3.944	-11.535
2027	9.904	-913	8.991	-4.470	-399	4.122	-7.413
2028	10.077	-929	9.148	-4.470	-375	4.303	-3.110
2029	10.254	-945	9.308	-4.470	-352	4.486	1.376

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktconforme 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.

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.