

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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 513.336

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	42.000
2021	42.000
2022	42.000
2023	28.000
	154.000

Steuerliches Ergebnis

2020	-37.870
2021	-30.310
2022	-26.565
2023	-21.512
	-116.257

154.000
Eigenaufwand vor Steuer

-58.128

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

95.872

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

301.586

Landesdarlehen gefördert ***)

57.750

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

746

pro Monat

8.952

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

440

pro Monat

5.277

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

225.448

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

13.966

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

6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

513.336

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2043

225.448

- 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 301.586 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 57.750 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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-42.000		-42.000	-42.000
	2021			-42.000	18.935	-23.065	-65.065
€	2022			-42.000	15.155	-26.845	-91.910
	2023	6.710	-19.982	-41.273	13.283	-27.990	-119.900
	2024	9.103	-26.643	-17.540	10.756	-6.784	-126.685
	2025	9.262	-26.643	-17.381	10.236	-7.145	-133.830
	2026	9.424	-26.643	-17.219	9.957	-7.262	-141.092
	2027	9.589	-26.643	-17.054	9.672	-7.382	-148.474
	2028	9.757	-26.643	-16.886	9.382	-7.504	-155.978
	2029	9.927	-26.643	-16.715	9.086	-7.629	-163.608
	2030	10.101	-26.643	-16.542	8.784	-7.757	-171.365
	2031	10.278	-26.643	-16.365	8.477	-7.888	-179.253
	2032	10.458	-26.643	-16.185	8.163	-8.022	-187.275
€	2033	10.641	-26.643	-16.002	7.843	-8.159	-195.434
	2034	10.827	-26.643	-15.816	7.517	-8.299	-203.733
	2035	11.016	-26.643	-15.626	7.185	-8.442	-212.175
	2036	11.209	-26.643	-15.434	3.468	-11.966	-224.140
	2037	11.405	-26.643	-15.238	-1.795	-17.033	-241.173
	2038	11.605	-9.044	2.561	-5.420	-2.859	-244.032
	2039	11.808	-3.187	8.621	-5.718	2.903	-241.129
	2040	12.015	-3.187	8.828	-5.845	2.983	-238.146
	2041	12.225	-3.187	9.038	-5.964	3.074	-235.071
	2042	12.439	-3.187	9.252	-6.084	3.168	-231.904
	2043	13.459	-796	12.662	-6.207	6.456	-225.448
	2044	13.966		13.966	-6.729	7.238	-218.210

*) 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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-37.870		-37.870	-37.870
2021				-30.310		-30.310	-68.180
2022				-26.565		-26.565	-94.745
2023	7.455	-746	6.710	-23.135	-5.086	-21.512	-116.257
2024	10.114	-1.011	9.103	-23.135	-6.439	-20.472	-136.728
2025	10.291	-1.029	9.262	-23.135	-6.040	-19.913	-156.642
2026	10.471	-1.047	9.424	-23.135	-5.633	-19.344	-175.986
2027	10.654	-1.065	9.589	-23.135	-5.218	-18.764	-194.750
2028	10.841	-1.084	9.757	-23.135	-4.794	-18.172	-212.922
2029	11.030	-1.103	9.927	-23.135	-4.361	-17.569	-230.491
2030	11.223	-1.122	10.101	-23.135	-3.920	-16.954	-247.444
2031	11.420	-1.142	10.278	-23.135	-3.469	-16.326	-263.771
2032	11.620	-1.162	10.458	-23.135	-3.009	-15.687	-279.457
2033	11.823	-1.182	10.641	-23.135	-2.540	-15.034	-294.492
2034	12.030	-1.203	10.827	-23.135	-2.061	-14.369	-308.861
2035	12.241	-1.224	11.016	-16.380	-1.573	-6.936	-315.798
2036	12.455	-1.245	11.209	-6.545	-1.074	3.590	-312.208
2037	12.673	-1.267	11.405		-565	10.840	-301.367
2038	12.894	-1.289	11.605		-170	11.435	-289.932
2039	13.120	-1.312	11.808		-119	11.690	-278.242
2040	13.350	-1.335	12.015		-88	11.927	-266.315
2041	13.583	-1.358	12.225		-57	12.168	-254.147
2042	13.821	-1.382	12.439		-25	12.414	-241.733
2043	14.954	-1.495	13.459		-1	13.457	-228.276
2044	15.518	-1.552	13.966			13.966	-214.309

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 9.940 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
		149.706			149.706
		minus Steuer			plus Steuer
		-34.026			88.702
		nach Steuer			nach Steuer
		115.681			238.408

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 122.728

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

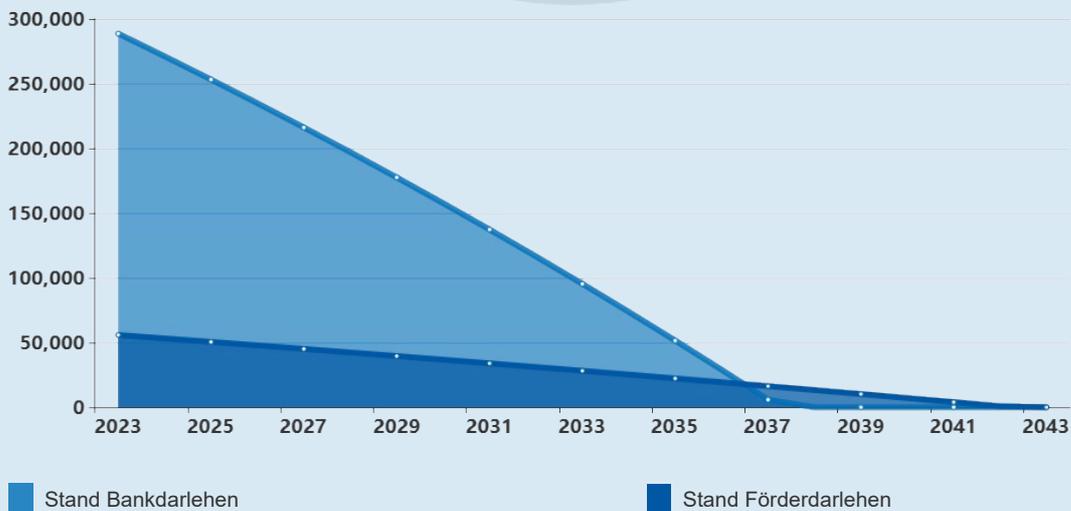
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

350 / 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	12.932	4.660	17.592	288.654	1.964	427	2.390	55.786	19.982
2024	17.562	5.893	23.456	271.092	2.641	546	3.187	53.145	26.643
2025	17.935	5.521	23.456	253.157	2.668	519	3.187	50.477	26.643
2026	18.315	5.141	23.456	234.842	2.695	492	3.187	47.783	26.643
2027	18.703	4.752	23.456	216.138	2.722	465	3.187	45.061	26.643
2028	19.100	4.356	23.456	197.038	2.749	438	3.187	42.312	26.643
2029	19.505	3.951	23.456	177.533	2.777	410	3.187	39.535	26.643
2030	19.919	3.537	23.456	157.615	2.805	383	3.187	36.731	26.643
2031	20.341	3.115	23.456	137.274	2.833	354	3.187	33.898	26.643
2032	20.772	2.684	23.456	116.501	2.861	326	3.187	31.037	26.643
2033	21.213	2.243	23.456	95.289	2.890	297	3.187	28.147	26.643
2034	21.663	1.793	23.456	73.626	2.919	268	3.187	25.228	26.643
2035	22.122	1.334	23.456	51.504	2.948	239	3.187	22.279	26.643
2036	22.591	865	23.456	28.913	2.978	209	3.187	19.301	26.643
2037	23.070	386	23.456	5.844	3.008	179	3.187	16.294	26.643
2038	5.837	20	5.857		3.038	149	3.187	13.256	9.044
2039					3.069	119	3.187	10.187	3.187
2040					3.099	88	3.187	7.088	3.187
2041					3.130	57	3.187	3.957	3.187
2042					3.162	25	3.187	795	3.187
2043					795	1	796		796
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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-31.115		-31.115	-31.115
2021				-13.720		-13.720	-44.835
2022				-3.430		-3.430	-48.265
2023	8.085	-746	7.340	-5.215	-5.086	-2.962	-51.227
2024	10.969	-1.011	9.957	-5.215	-6.439	-1.697	-52.924
2025	11.161	-1.029	10.132	-5.215	-6.040	-1.124	-54.047
2026	11.356	-1.047	10.309	-5.215	-5.633	-539	-54.587
2027	11.555	-1.065	10.489	-5.215	-5.218	57	-54.530
2028	11.757	-1.084	10.673	-5.215	-4.794	664	-53.866
2029	11.963	-1.103	10.860	-5.215	-4.361	1.283	-52.583
2030	12.172	-1.122	11.050	-5.215	-3.920	1.915	-50.668
2031	12.385	-1.142	11.243	-5.215	-3.469	2.559	-48.109
2032	12.602	-1.162	11.440	-5.215	-3.009	3.215	-44.894
2033	12.822	-1.182	11.640	-5.215	-2.540	3.885	-41.009
2034	13.047	-1.203	11.844	-5.215	-2.061	4.567	-36.442
2035	13.275	-1.224	12.051	-5.215	-1.573	5.263	-31.179
2036	13.507	-1.245	12.262	-5.215	-1.074	5.973	-25.207
2037	13.744	-1.267	12.476	-5.215	-565	6.696	-18.510
2038	13.984	-1.289	12.695	-5.215	-170	7.310	-11.200
2039	14.229	-1.312	12.917	-5.215	-119	7.583	-3.617
2040	14.478	-1.335	13.143	-5.215	-88	7.840	4.223

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 10.780 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.