

## 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

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 586.670

### BAUPHASE (2021 - 2022)

#### Eigenaufwand

2020	48.000
2021	48.000
2022	48.000
2023	32.000
	176.000

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-43.280
2021	-34.640
2022	-30.360
2023	-24.585
	-132.865

176.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-66.432**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**109.568**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*)

344.670

Landesdarlehen gefördert \*\*\*)

66.000

### FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**853**

pro Monat

**10.231**

pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*)

**503**

pro Monat

**6.031**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*\*)

**257.655**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**15.962**

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

**6,2 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**586.670**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2043

**257.655**

- 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 344.670 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 66.000 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

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-48.000		-48.000	-48.000
	2021			-48.000	21.640	-26.360	-74.360
⊘	2022			-48.000	17.320	-30.680	-105.040
	2023	7.668	-22.837	-47.169	15.180	-31.989	-137.029
€	2024	10.403	-30.449	-20.046	12.292	-7.754	-144.782
	2025	10.585	-30.449	-19.864	11.698	-8.166	-152.948
	2026	10.770	-30.449	-19.679	11.379	-8.300	-161.248
	2027	10.959	-30.449	-19.490	11.054	-8.437	-169.685
	2028	11.150	-30.449	-19.299	10.722	-8.576	-178.261
	2029	11.346	-30.449	-19.103	10.384	-8.719	-186.981
	2030	11.544	-30.449	-18.905	10.039	-8.866	-195.846
	2031	11.746	-30.449	-18.703	9.688	-9.015	-204.861
	2032	11.952	-30.449	-18.497	9.329	-9.168	-214.029
	2033	12.161	-30.449	-18.288	8.964	-9.324	-223.353
	2034	12.374	-30.449	-18.075	8.591	-9.484	-232.838
	2035	12.590	-30.449	-17.859	8.211	-9.648	-242.485
	2036	12.811	-30.449	-17.638	3.964	-13.675	-256.160
	2037	13.035	-30.449	-17.414	-2.051	-19.466	-275.626
	2038	13.263	-10.336	2.927	-6.194	-3.268	-278.893
	2039	13.495	-3.642	9.853	-6.535	3.318	-275.575
	2040	13.731	-3.642	10.089	-6.680	3.409	-272.166
2041	13.971	-3.642	10.329	-6.815	3.514	-268.653	
2042	14.216	-3.642	10.573	-6.953	3.620	-265.033	
2043	15.381	-910	14.471	-7.094	7.378	<b>-257.655</b>	
	2044	<b>15.962</b>		15.962	-7.690	8.272	-249.383

\*) 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

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-43.280		-43.280	-43.280
2021				-34.640		-34.640	-77.920
2022				-30.360		-30.360	-108.280
2023	8.520	-852	7.668	-26.440	-5.813	-24.585	-132.865
2024	11.559	-1.156	10.403	-26.440	-7.359	-23.396	-156.261
2025	11.761	-1.176	10.585	-26.440	-6.903	-22.758	-179.019
2026	11.967	-1.197	10.770	-26.440	-6.438	-22.108	-201.127
2027	12.176	-1.218	10.959	-26.440	-5.963	-21.444	-222.571
2028	12.389	-1.239	11.150	-26.440	-5.479	-20.768	-243.339
2029	12.606	-1.261	11.346	-26.440	-4.984	-20.079	-263.418
2030	12.827	-1.283	11.544	-26.440	-4.480	-19.376	-282.793
2031	13.051	-1.305	11.746	-26.440	-3.965	-18.659	-301.452
2032	13.280	-1.328	11.952	-26.440	-3.439	-17.928	-319.380
2033	13.512	-1.351	12.161	-26.440	-2.903	-17.182	-336.562
2034	13.749	-1.375	12.374	-26.440	-2.356	-16.422	-352.984
2035	13.989	-1.399	12.590	-18.720	-1.798	-7.927	-360.912
2036	14.234	-1.423	12.811	-7.480	-1.228	4.103	-356.809
2037	14.483	-1.448	13.035		-646	12.389	-344.420
2038	14.737	-1.474	13.263		-194	13.069	-331.351
2039	14.994	-1.499	13.495		-135	13.360	-317.991
2040	15.257	-1.526	13.731		-100	13.631	-304.360
2041	15.524	-1.552	13.971		-65	13.907	-290.454
2042	15.795	-1.580	14.216		-29	14.187	-276.266
2043	17.091	-1.709	15.381		-2	15.380	-260.886
2044	17.735	-1.774	15.962			15.962	-244.925

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 11.360 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
		171.093			171.093
		minus Steuer			plus Steuer
		-38.887			101.373
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>132.207</b>			<b>272.467</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 140.260**

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

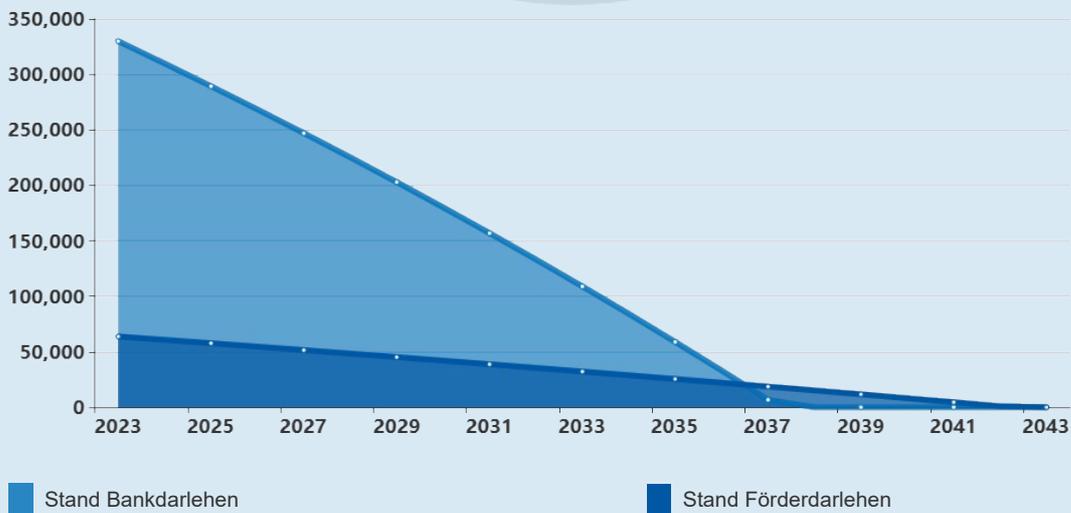
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

## KREDITÜBERSICHT

400 / 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	14.780	5.325	20.105	329.890	2.244	488	2.732	63.756	22.837
2024	20.071	6.735	26.807	309.819	3.019	624	3.642	60.737	30.449
2025	20.497	6.310	26.807	289.322	3.049	593	3.642	57.688	30.449
2026	20.932	5.875	26.807	268.390	3.080	563	3.642	54.609	30.449
2027	21.375	5.431	26.807	247.015	3.111	532	3.642	51.498	30.449
2028	21.829	4.978	26.807	225.186	3.142	501	3.642	48.356	30.449
2029	22.292	4.515	26.807	202.895	3.173	469	3.642	45.183	30.449
2030	22.764	4.043	26.807	180.130	3.205	437	3.642	41.978	30.449
2031	23.247	3.560	26.807	156.884	3.237	405	3.642	38.741	30.449
2032	23.740	3.067	26.807	133.144	3.270	372	3.642	35.471	30.449
2033	24.243	2.564	26.807	108.901	3.303	340	3.642	32.168	30.449
2034	24.757	2.050	26.807	84.144	3.336	306	3.642	28.832	30.449
2035	25.282	1.525	26.807	58.862	3.369	273	3.642	25.462	30.449
2036	25.818	989	26.807	33.044	3.403	239	3.642	22.059	30.449
2037	26.366	441	26.807	6.678	3.437	205	3.642	18.622	30.449
2038	6.670	23	6.694		3.472	170	3.642	15.150	10.336
2039					3.507	135	3.642	11.643	3.642
2040					3.542	100	3.642	8.101	3.642
2041					3.578	65	3.642	4.523	3.642
2042					3.614	29	3.642	909	3.642
2043					909	2	910		910
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

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-35.560		-35.560	-35.560
2021				-15.680		-15.680	-51.240
2022				-3.920		-3.920	-55.160
2023	9.240	-852	8.388	-5.960	-5.813	-3.385	-58.545
2024	12.536	-1.156	11.380	-5.960	-7.359	-1.939	-60.484
2025	12.755	-1.176	11.579	-5.960	-6.903	-1.284	-61.768
2026	12.978	-1.197	11.781	-5.960	-6.438	-616	-62.385
2027	13.205	-1.218	11.988	-5.960	-5.963	65	-62.320
2028	13.436	-1.239	12.197	-5.960	-5.479	759	-61.561
2029	13.672	-1.261	12.411	-5.960	-4.984	1.467	-60.095
2030	13.911	-1.283	12.628	-5.960	-4.480	2.188	-57.906
2031	14.154	-1.305	12.849	-5.960	-3.965	2.924	-54.982
2032	14.402	-1.328	13.074	-5.960	-3.439	3.675	-51.307
2033	14.654	-1.351	13.303	-5.960	-2.903	4.440	-46.868
2034	14.910	-1.375	13.536	-5.960	-2.356	5.220	-41.648
2035	15.171	-1.399	13.772	-5.960	-1.798	6.015	-35.633
2036	15.437	-1.423	14.013	-5.960	-1.228	6.826	-28.808
2037	15.707	-1.448	14.259	-5.960	-646	7.653	-21.155
2038	15.982	-1.474	14.508	-5.960	-194	8.354	-12.800
2039	16.262	-1.499	14.762	-5.960	-135	8.667	-4.134
<b>2040</b>	<b>16.546</b>	<b>-1.526</b>	<b>15.020</b>	<b>-5.960</b>	<b>-100</b>	<b>8.960</b>	<b>4.826</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 12.320 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.