

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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 733.338

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	650.838
-Barzeichnerbonus	-28.500
	622.338

Steuerliches Ergebnis

2020	-38.150
2021	-33.250
2022	-35.500
2023	-24.074
	-130.974

622.338

Eigenaufwand vor Steuer

-65.487

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

556.850

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert **)

82.500

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)

Ø Zufluss vor Steuer ***)

924

pro Monat

11.085

pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer ***)

1.212

pro Monat

14.540

pro Jahr

Ø Ertrag nach Annuität und Steuer p.a. ****)

2,6%

ERTRAGSPHASE II (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

271.910

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

19.952

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

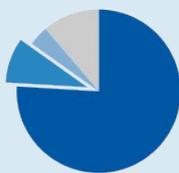
7,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

733.338

76%	Eigenaufwand
9%	Steuerrückfluss
4%	Barzeichnerbonus
11%	Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 - 2043

271.910

37%	gebundenes Kapital
17%	Steuerrückfluss
46%	Mieten bereinigt um Zinsaufwände



*) 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 82.500 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

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-622.338		-622.338	-622.338
	2021				19.075	19.075	-603.263
⊘	2022				16.625	16.625	-586.638
	2023	9.585	-3.415	6.170	17.750	23.920	-562.717
€	2024	13.004	-4.553	8.451	12.037	20.488	-542.229
	2025	13.231	-4.553	8.678	10.413	19.091	-523.138
	2026	13.463	-4.553	8.910	10.280	19.190	-503.948
	2027	13.698	-4.553	9.145	10.145	19.291	-484.657
	2028	13.938	-4.553	9.385	10.008	19.393	-465.264
	2029	14.182	-4.553	9.629	9.869	19.498	-445.766
	2030	14.430	-4.553	9.877	9.727	19.604	-426.161
	2031	14.683	-4.553	10.130	9.583	19.713	-406.448
	2032	14.940	-4.553	10.387	9.437	19.823	-386.625
	2033	15.201	-4.553	10.648	9.288	19.936	-366.689
	2034	15.467	-4.553	10.914	9.137	20.051	-346.638
	2035	15.738	-4.553	11.185	8.983	20.168	-326.470
	2036	16.013	-4.553	11.460	4.002	15.462	-311.008
	2037	16.293	-4.553	11.740	-3.182	8.558	-302.450
	2038	16.579	-4.553	12.026	-8.019	4.007	-298.443
	2039	16.869	-4.553	12.316	-8.183	4.133	-294.310
	2040	17.164	-4.553	12.611	-8.350	4.261	-290.049
	2041	17.464	-4.553	12.911	-8.519	4.392	-285.657
	2042	17.770	-4.553	13.217	-8.692	4.525	-281.132
	2043	19.227	-1.138	18.089	-8.867	9.222	-271.910
	2044	19.952		19.952	-9.612	10.340	-261.570

*) 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-38.150		-38.150	-38.150
2021				-33.250		-33.250	-71.400
2022				-35.500		-35.500	-106.900
2023	10.650	-1.065	9.585	-33.050	-609	-24.074	-130.974
2024	14.449	-1.445	13.004	-33.050	-780	-20.826	-151.800
2025	14.701	-1.470	13.231	-33.050	-742	-20.561	-172.361
2026	14.959	-1.496	13.463	-33.050	-703	-20.291	-192.652
2027	15.220	-1.522	13.698	-33.050	-665	-20.016	-212.668
2028	15.487	-1.549	13.938	-33.050	-626	-19.738	-232.406
2029	15.758	-1.576	14.182	-33.050	-586	-19.454	-251.860
2030	16.034	-1.603	14.430	-33.050	-546	-19.166	-271.026
2031	16.314	-1.631	14.683	-33.050	-506	-18.874	-289.900
2032	16.600	-1.660	14.940	-33.050	-466	-18.576	-308.476
2033	16.890	-1.689	15.201	-33.050	-425	-18.273	-326.749
2034	17.186	-1.719	15.467	-33.050	-383	-17.966	-344.715
2035	17.486	-1.749	15.738	-23.400	-341	-8.003	-352.719
2036	17.792	-1.779	16.013	-9.350	-299	6.364	-346.354
2037	18.104	-1.810	16.293		-256	16.037	-330.317
2038	18.421	-1.842	16.579		-213	16.366	-313.951
2039	18.743	-1.874	16.869		-169	16.699	-297.252
2040	19.071	-1.907	17.164		-125	17.039	-280.213
2041	19.405	-1.940	17.464		-81	17.383	-262.830
2042	19.744	-1.974	17.770		-36	17.734	-245.096
2043	21.363	-2.136	19.227		-2	19.225	-225.871
2044	22.169	-2.217	19.952			19.952	-205.919

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 14.200 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
		213.866			213.866
		minus Steuer			plus Steuer
		-49.833			125.492
		nach Steuer			nach Steuer
		164.033			339.358

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 175.325

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

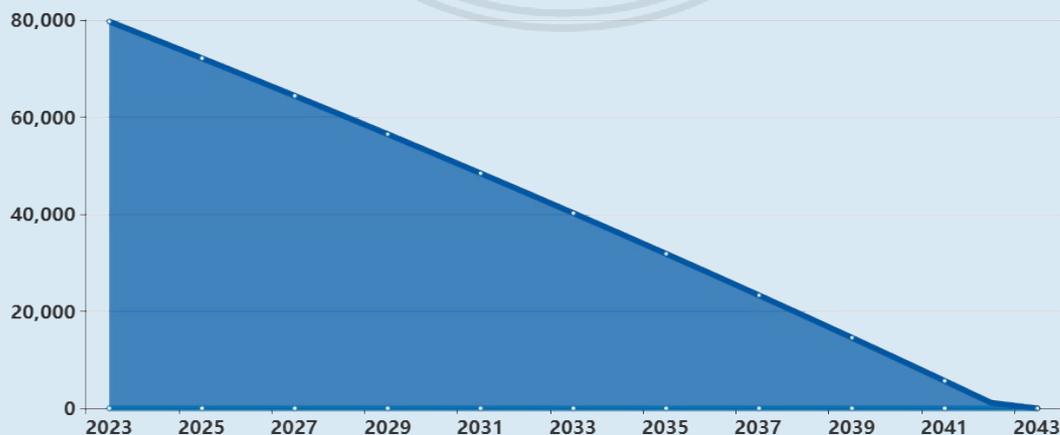
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022				
2023	2.805	609	3.415	79.695
2024	3.773	780	4.553	75.921
2025	3.811	742	4.553	72.110
2026	3.849	703	4.553	68.261
2027	3.888	665	4.553	64.373
2028	3.927	626	4.553	60.446
2029	3.967	586	4.553	56.479
2030	4.006	546	4.553	52.473
2031	4.047	506	4.553	48.426
2032	4.087	466	4.553	44.338
2033	4.128	425	4.553	40.210
2034	4.170	383	4.553	36.040
2035	4.212	341	4.553	31.828
2036	4.254	299	4.553	27.574
2037	4.297	256	4.553	23.277
2038	4.340	213	4.553	18.937
2039	4.384	169	4.553	14.553
2040	4.428	125	4.553	10.126
2041	4.472	81	4.553	5.653
2042	4.517	36	4.553	1.136
2043	1.136	2	1.138	
2044				

VERLAUF DARLEHENSSTAND 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-28.500		-28.500	-28.500
2021				-9.550		-9.550	-38.050
2022				-2.450		-2.450	-40.500
2023	11.550	-1.065	10.485	-7.450	-609	2.426	-38.074
2024	15.670	-1.445	14.225	-7.450	-780	5.995	-32.079
2025	15.944	-1.470	14.474	-7.450	-742	6.282	-25.798
2026	16.223	-1.496	14.727	-7.450	-703	6.573	-19.224
2027	16.507	-1.522	14.985	-7.450	-665	6.870	-12.354
2028	16.795	-1.549	15.247	-7.450	-626	7.171	-5.183
2029	17.089	-1.576	15.514	-7.450	-586	7.477	2.294

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 15.400 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.