

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

70 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 102.667

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	8.400
2021	8.400
2022	8.400
2023	5.600
	30.800

Steuerliches Ergebnis

2020	-7.574
2021	-6.062
2022	-5.313
2023	-4.302
	-23.251

30.800
Eigenaufwand vor Steuer

-11.626

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

19.174

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

60.317

Landesdarlehen gefördert ***)

11.550

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

149

pro Monat

1.790

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

88

pro Monat

1.055

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

45.090

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

2.793

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

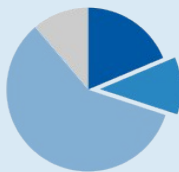
6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

102.667

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2043

45.090

- 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 60.317 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 11.550 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

70 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-8.400		-8.400	-8.400
	2021			-8.400	3.787	-4.613	-13.013
⊘	2022			-8.400	3.031	-5.369	-18.382
	2023	1.342	-3.996	-8.255	2.657	-5.598	-23.980
€	2024	1.821	-5.329	-3.508	2.151	-1.357	-25.337
	2025	1.852	-5.329	-3.476	2.047	-1.429	-26.766
	2026	1.885	-5.329	-3.444	1.991	-1.452	-28.219
	2027	1.918	-5.329	-3.411	1.934	-1.476	-29.695
	2028	1.951	-5.329	-3.377	1.876	-1.501	-31.196
	2029	1.985	-5.329	-3.343	1.817	-1.526	-32.722
	2030	2.020	-5.329	-3.308	1.757	-1.551	-34.273
	2031	2.056	-5.329	-3.273	1.695	-1.578	-35.851
	2032	2.092	-5.329	-3.237	1.633	-1.604	-37.455
	2033	2.128	-5.329	-3.200	1.569	-1.632	-39.087
	2034	2.165	-5.329	-3.163	1.503	-1.660	-40.747
	2035	2.203	-5.329	-3.125	1.437	-1.688	-42.435
	2036	2.242	-5.329	-3.087	694	-2.393	-44.828
	2037	2.281	-5.329	-3.048	-359	-3.407	-48.235
2038	2.321	-1.809	512	-1.084	-572	-48.807	
2039	2.362	-637	1.724	-1.144	581	-48.226	
2040	2.403	-637	1.766	-1.169	597	-47.629	
2041	2.445	-637	1.808	-1.193	615	-47.014	
2042	2.488	-637	1.850	-1.217	634	-46.381	
2043	2.692	-159	2.532	-1.241	1.291	-45.090	
	2044	2.793		2.793	-1.346	1.448	-43.642

*) 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

70 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-7.574		-7.574	-7.574
2021				-6.062		-6.062	-13.636
2022				-5.313		-5.313	-18.949
2023	1.491	-149	1.342	-4.627	-1.017	-4.302	-23.251
2024	2.023	-202	1.821	-4.627	-1.288	-4.094	-27.346
2025	2.058	-206	1.852	-4.627	-1.208	-3.983	-31.328
2026	2.094	-209	1.885	-4.627	-1.127	-3.869	-35.197
2027	2.131	-213	1.918	-4.627	-1.044	-3.753	-38.950
2028	2.168	-217	1.951	-4.627	-959	-3.634	-42.584
2029	2.206	-221	1.985	-4.627	-872	-3.514	-46.098
2030	2.245	-224	2.020	-4.627	-784	-3.391	-49.489
2031	2.284	-228	2.056	-4.627	-694	-3.265	-52.754
2032	2.324	-232	2.092	-4.627	-602	-3.137	-55.891
2033	2.365	-236	2.128	-4.627	-508	-3.007	-58.898
2034	2.406	-241	2.165	-4.627	-412	-2.874	-61.772
2035	2.448	-245	2.203	-3.276	-315	-1.387	-63.160
2036	2.491	-249	2.242	-1.309	-215	718	-62.442
2037	2.535	-253	2.281		-113	2.168	-60.273
2038	2.579	-258	2.321		-34	2.287	-57.986
2039	2.624	-262	2.362		-24	2.338	-55.648
2040	2.670	-267	2.403		-18	2.385	-53.263
2041	2.717	-272	2.445		-11	2.434	-50.829
2042	2.764	-276	2.488		-5	2.483	-48.347
2043	2.991	-299	2.692		0	2.691	-45.655
2044	3.104	-310	2.793			2.793	-42.862

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 1.988 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
		29.941			29.941
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.805			17.740
		nach Steuer			nach Steuer
		23.136			47.682

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 24.546

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

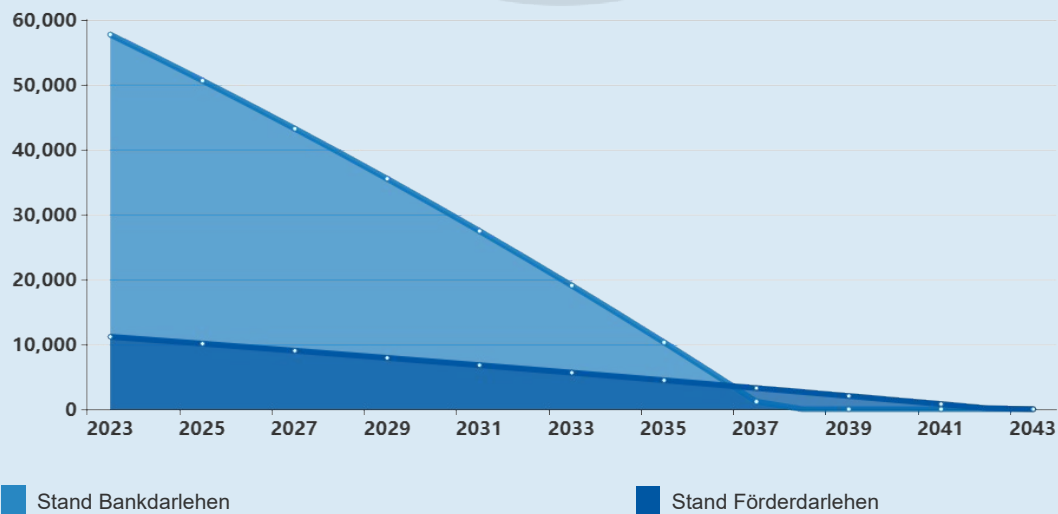
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

70 / 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	2.586	932	3.518	57.731	393	85	478	11.157	3.996
2024	3.513	1.179	4.691	54.218	528	109	637	10.629	5.329
2025	3.587	1.104	4.691	50.631	534	104	637	10.095	5.329
2026	3.663	1.028	4.691	46.968	539	98	637	9.556	5.329
2027	3.741	950	4.691	43.228	544	93	637	9.012	5.329
2028	3.820	871	4.691	39.408	550	88	637	8.462	5.329
2029	3.901	790	4.691	35.507	555	82	637	7.907	5.329
2030	3.984	707	4.691	31.523	561	77	637	7.346	5.329
2031	4.068	623	4.691	27.455	567	71	637	6.779	5.329
2032	4.154	537	4.691	23.300	572	65	637	6.207	5.329
2033	4.243	449	4.691	19.058	578	59	637	5.629	5.329
2034	4.332	359	4.691	14.725	584	54	637	5.045	5.329
2035	4.424	267	4.691	10.301	590	48	637	4.456	5.329
2036	4.518	173	4.691	5.783	596	42	637	3.860	5.329
2037	4.614	77	4.691	1.169	602	36	637	3.259	5.329
2038	1.167	4	1.171		608	30	637	2.651	1.809
2039					614	24	637	2.037	637
2040					620	18	637	1.418	637
2041					626	11	637	791	637
2042					632	5	637	159	637
2043					159	0	159		159
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

70 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-6.223		-6.223	-6.223
2021				-2.744		-2.744	-8.967
2022				-686		-686	-9.653
2023	1.617	-149	1.468	-1.043	-1.017	-592	-10.245
2024	2.194	-202	1.991	-1.043	-1.288	-339	-10.585
2025	2.232	-206	2.026	-1.043	-1.208	-225	-10.809
2026	2.271	-209	2.062	-1.043	-1.127	-108	-10.917
2027	2.311	-213	2.098	-1.043	-1.044	11	-10.906
2028	2.351	-217	2.135	-1.043	-959	133	-10.773
2029	2.393	-221	2.172	-1.043	-872	257	-10.517
2030	2.434	-224	2.210	-1.043	-784	383	-10.134
2031	2.477	-228	2.249	-1.043	-694	512	-9.622
2032	2.520	-232	2.288	-1.043	-602	643	-8.979
2033	2.564	-236	2.328	-1.043	-508	777	-8.202
2034	2.609	-241	2.369	-1.043	-412	913	-7.288
2035	2.655	-245	2.410	-1.043	-315	1.053	-6.236
2036	2.701	-249	2.452	-1.043	-215	1.195	-5.041
2037	2.749	-253	2.495	-1.043	-113	1.339	-3.702
2038	2.797	-258	2.539	-1.043	-34	1.462	-2.240
2039	2.846	-262	2.583	-1.043	-24	1.517	-723
2040	2.896	-267	2.629	-1.043	-18	1.568	845

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 2.156 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.