

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

70 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 102.667

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	91.117
-Barzeichnerbonus	-3.990
	87.127

Steuerliches Ergebnis

2020	-5.341
2021	-4.655
2022	-4.970
2023	-3.370
	-18.336

87.127
Eigenaufwand vor Steuer

-9.168

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

77.959
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert **)

11.550

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

129

pro Monat

1.552

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

170

pro Monat

2.036

pro Jahr

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

2,6%

ERTRAGSPHASE II (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

38.067

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

2.793

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

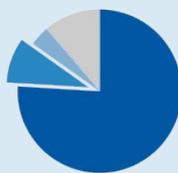
7,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

102.667

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2043

38.067

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 11.550 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

70 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-87.127		-87.127	-87.127
	2021				2.671	2.671	-84.457
⊘	2022				2.328	2.328	-82.129
	2023	1.342	-478	864	2.485	3.349	-78.780
€	2024	1.821	-637	1.183	1.685	2.868	-75.912
	2025	1.852	-637	1.215	1.458	2.673	-73.239
	2026	1.885	-637	1.247	1.439	2.687	-70.553
	2027	1.918	-637	1.280	1.420	2.701	-67.852
	2028	1.951	-637	1.314	1.401	2.715	-65.137
	2029	1.985	-637	1.348	1.382	2.730	-62.407
	2030	2.020	-637	1.383	1.362	2.745	-59.663
	2031	2.056	-637	1.418	1.342	2.760	-56.903
	2032	2.092	-637	1.454	1.321	2.775	-54.128
	2033	2.128	-637	1.491	1.300	2.791	-51.337
	2034	2.165	-637	1.528	1.279	2.807	-48.530
	2035	2.203	-637	1.566	1.258	2.824	-45.706
	2036	2.242	-637	1.604	560	2.165	-43.541
	2037	2.281	-637	1.644	-446	1.198	-42.343
	2038	2.321	-637	1.684	-1.123	561	-41.782
	2039	2.362	-637	1.724	-1.146	579	-41.204
	2040	2.403	-637	1.766	-1.169	597	-40.607
2041	2.445	-637	1.808	-1.193	615	-39.992	
2042	2.488	-637	1.850	-1.217	634	-39.358	
2043	2.692	-159	2.532	-1.241	1.291	-38.067	
	2044	2.793		2.793	-1.346	1.448	-36.620

*) 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

70 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-5.341		-5.341	-5.341
2021				-4.655		-4.655	-9.996
2022				-4.970		-4.970	-14.966
2023	1.491	-149	1.342	-4.627	-85	-3.370	-18.336
2024	2.023	-202	1.821	-4.627	-109	-2.916	-21.252
2025	2.058	-206	1.852	-4.627	-104	-2.878	-24.131
2026	2.094	-209	1.885	-4.627	-98	-2.841	-26.971
2027	2.131	-213	1.918	-4.627	-93	-2.802	-29.774
2028	2.168	-217	1.951	-4.627	-88	-2.763	-32.537
2029	2.206	-221	1.985	-4.627	-82	-2.724	-35.260
2030	2.245	-224	2.020	-4.627	-77	-2.683	-37.944
2031	2.284	-228	2.056	-4.627	-71	-2.642	-40.586
2032	2.324	-232	2.092	-4.627	-65	-2.601	-43.187
2033	2.365	-236	2.128	-4.627	-59	-2.558	-45.745
2034	2.406	-241	2.165	-4.627	-54	-2.515	-48.260
2035	2.448	-245	2.203	-3.276	-48	-1.120	-49.381
2036	2.491	-249	2.242	-1.309	-42	891	-48.490
2037	2.535	-253	2.281		-36	2.245	-46.244
2038	2.579	-258	2.321		-30	2.291	-43.953
2039	2.624	-262	2.362		-24	2.338	-41.615
2040	2.670	-267	2.403		-18	2.385	-39.230
2041	2.717	-272	2.445		-11	2.434	-36.796
2042	2.764	-276	2.488		-5	2.483	-34.313
2043	2.991	-299	2.692		0	2.691	-31.622
2044	3.104	-310	2.793			2.793	-28.829

*) 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
		-6.977			17.569
		nach Steuer			nach Steuer
		22.965			47.510

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

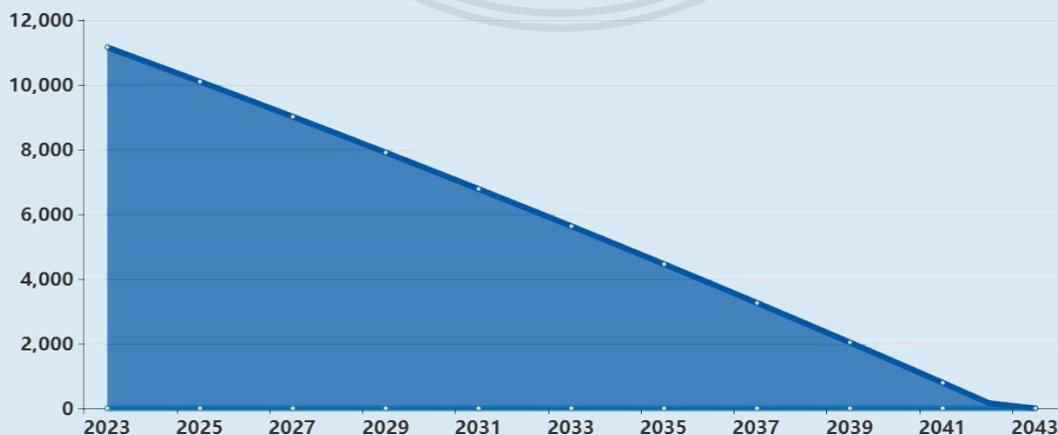
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

70 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022				
2023	393	85	478	11.157
2024	528	109	637	10.629
2025	534	104	637	10.095
2026	539	98	637	9.556
2027	544	93	637	9.012
2028	550	88	637	8.462
2029	555	82	637	7.907
2030	561	77	637	7.346
2031	567	71	637	6.779
2032	572	65	637	6.207
2033	578	59	637	5.629
2034	584	54	637	5.045
2035	590	48	637	4.456
2036	596	42	637	3.860
2037	602	36	637	3.259
2038	608	30	637	2.651
2039	614	24	637	2.037
2040	620	18	637	1.418
2041	626	11	637	791
2042	632	5	637	159
2043	159	0	159	
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

70 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-3.990		-3.990	-3.990
2021				-1.337		-1.337	-5.327
2022				-343		-343	-5.670
2023	1.617	-149	1.468	-1.043	-85	340	-5.330
2024	2.194	-202	1.991	-1.043	-109	839	-4.491
2025	2.232	-206	2.026	-1.043	-104	879	-3.612
2026	2.271	-209	2.062	-1.043	-98	920	-2.691
2027	2.311	-213	2.098	-1.043	-93	962	-1.730
2028	2.351	-217	2.135	-1.043	-88	1.004	-726
2029	2.393	-221	2.172	-1.043	-82	1.047	321

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktconforme 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.

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.