

mit System zu mehr Immobilien- ertrag



VERSprochen - GEHALTEN
38 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,07%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **1,35%**
Baukosten eingehalten + **0,94%**

NEUBAUHERRENMODELL
1210 Wien, Sandtnergasse 7

NEUBAUHERRENMODELL

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 158.340

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	18.000	2021	-17.385
2022	18.000	2022	-8.775
2023	15.750	2023	-6.616
	51.750		-32.776

51.750
Eigenaufwand vor Steuer

-16.388
Steuerrückfluss**) bei 50%

Progression

35.362
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	88.590
Landesdarlehen gefördert ****)	18.000

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

232
pro Monat

2.784
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

154
pro Monat

1.850
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)

72.365

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.068

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

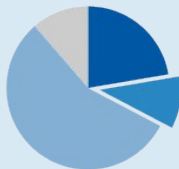
5,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

158.340

22% Eigenaufwand
10% Steuerrückfluss
56% Bankdarlehen
12% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2043

72.365

44% Eigenaufwand
23% Steuerrückfluss
33% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar
- **) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, Mittelzuflüsse von 2022-2024 siehe Liquiditätsprognose Seite 3. Zusammensetzung der gesamten Abschreibungen - siehe rechtliche Dokumentation.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 88.590 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.07.2023, kalkulierter Zinssatz 1,85% p.a. ab 01.07.2023 zzgl. Spesen und Gebühren.
- ****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 18.000 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2023, kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- *****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2043. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2021.
- *****) 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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2021			-18.000		-18.000	-18.000
	2022			-18.000	8.693	-9.308	-27.308
€	2023	1.323	-3.917	-18.344	4.388	-13.957	-41.264
	2024	2.646	-7.834	-5.188	3.308	-1.880	-43.144
	2025	2.692	-7.834	-5.142	3.087	-2.055	-45.199
	2026	2.739	-7.834	-5.095	3.008	-2.087	-47.286
	2027	2.787	-7.834	-5.047	2.927	-2.120	-49.406
	2028	2.836	-7.834	-4.998	2.845	-2.154	-51.559
	2029	2.886	-7.834	-4.949	2.761	-2.188	-53.747
	2030	2.936	-7.834	-4.898	2.675	-2.223	-55.970
	2031	2.988	-7.834	-4.847	2.588	-2.259	-58.229
	2032	3.040	-7.834	-4.794	2.499	-2.295	-60.525
	2033	3.093	-7.834	-4.741	2.408	-2.333	-62.858
	2034	3.147	-7.834	-4.687	2.316	-2.371	-65.229
	2035	3.202	-7.834	-4.632	2.222	-2.410	-67.639
	2036	3.258	-7.834	-4.576	2.126	-2.450	-70.088
	2037	3.315	-7.834	-4.519	-221	-4.740	-74.828
	2038	3.373	-4.412	-1.039	-1.311	-2.349	-77.178
	2039	3.432	-993	2.439	-1.652	787	-76.391
	2040	3.493	-993	2.499	-1.697	803	-75.588
	2041	3.554	-993	2.560	-1.731	829	-74.760
	2042	3.616	-993	2.622	-1.767	856	-73.904
	2043	3.839	-497	3.342	-1.803	1.539	-72.365
	2044		4.068		4.068	-1.919	2.150

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

****) 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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-17.385		-17.385	-17.385
2022				-8.775		-8.775	-26.160
2023	1.470	-147	1.323	-6.975	-964	-6.616	-32.776
2024	2.940	-294	2.646	-6.975	-1.846	-6.175	-38.951
2025	2.991	-299	2.692	-6.975	-1.733	-6.016	-44.967
2026	3.044	-304	2.739	-6.975	-1.619	-5.854	-50.822
2027	3.097	-310	2.787	-6.975	-1.502	-5.689	-56.511
2028	3.151	-315	2.836	-6.975	-1.382	-5.521	-62.032
2029	3.206	-321	2.886	-6.975	-1.261	-5.350	-67.382
2030	3.263	-326	2.936	-6.975	-1.137	-5.176	-72.558
2031	3.320	-332	2.988	-6.975	-1.011	-4.998	-77.556
2032	3.378	-338	3.040	-6.975	-882	-4.817	-82.372
2033	3.437	-344	3.093	-6.975	-750	-4.632	-87.005
2034	3.497	-350	3.147	-6.975	-617	-4.444	-91.449
2035	3.558	-356	3.202	-6.975	-480	-4.253	-95.702
2036	3.620	-362	3.258	-2.475	-341	442	-95.259
2037	3.684	-368	3.315	-495	-199	2.621	-92.638
2038	3.748	-375	3.373		-69	3.305	-89.333
2039	3.814	-381	3.432		-39	3.393	-85.940
2040	3.881	-388	3.493		-30	3.463	-82.477
2041	3.949	-395	3.554		-20	3.534	-78.943
2042	4.018	-402	3.616		-10	3.606	-75.338
2043	4.265	-427	3.839		-1	3.837	-71.501
2044	4.520	-452	4.068			4.068	-67.432

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von rd. EUR 2.940 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2043) 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.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.07.2023 berechnet.

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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

KREDITÜBERSICHT

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023	2.545	875	3.420	86.045	408	89	497	17.592	3.917
2024	5.167	1.674	6.841	80.878	821	172	993	16.771	7.834
2025	5.272	1.569	6.841	75.606	829	164	993	15.942	7.834
2026	5.378	1.463	6.841	70.228	838	156	993	15.104	7.834
2027	5.487	1.354	6.841	64.741	846	147	993	14.258	7.834
2028	5.597	1.244	6.841	59.144	855	139	993	13.403	7.834
2029	5.710	1.131	6.841	53.434	863	130	993	12.540	7.834
2030	5.826	1.015	6.841	47.608	872	121	993	11.668	7.834
2031	5.943	898	6.841	41.665	881	113	993	10.787	7.834
2032	6.063	778	6.841	35.602	890	104	993	9.898	7.834
2033	6.185	656	6.841	29.417	899	95	993	8.999	7.834
2034	6.310	531	6.841	23.106	908	86	993	8.092	7.834
2035	6.438	403	6.841	16.668	917	77	993	7.175	7.834
2036	6.568	273	6.841	10.101	926	68	993	6.249	7.834
2037	6.700	141	6.841	3.401	935	58	993	5.314	7.834
2038	3.399	20	3.419		945	49	993	4.369	4.412
2039					954	39	993	3.415	993
2040					964	30	993	2.452	993
2041					973	20	993	1.478	993
2042					983	10	993	495	993
2043					495	1	497		497
2044									

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
		46.264			46.264
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.929			23.691
		nach Steuer			nach Steuer
		35.334			69.954

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 34.620

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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

TOTALGEWINNBERECHNUNG

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-12.885		-12.885	-12.885
2022				-2.295		-2.295	-15.180
2023	1.598	-147	1.451	-780	-964	-294	-15.474
2024	3.195	-294	2.901	-1.575	-1.846	-520	-15.994
2025	3.251	-299	2.952	-1.575	-1.733	-357	-16.350
2026	3.308	-304	3.003	-1.575	-1.619	-190	-16.541
2027	3.366	-310	3.056	-1.575	-1.502	-21	-16.561
2028	3.425	-315	3.109	-1.575	-1.382	152	-16.409
2029	3.485	-321	3.164	-1.575	-1.261	328	-16.081
2030	3.545	-326	3.219	-1.575	-1.137	507	-15.574
2031	3.608	-332	3.276	-1.575	-1.011	690	-14.884
2032	3.671	-338	3.333	-1.575	-882	876	-14.007
2033	3.735	-344	3.391	-1.575	-750	1.066	-12.942
2034	3.800	-350	3.451	-1.575	-617	1.259	-11.683
2035	3.867	-356	3.511	-1.575	-480	1.456	-10.227
2036	3.934	-362	3.572	-1.575	-341	1.656	-8.570
2037	4.003	-368	3.635	-1.575	-199	1.861	-6.709
2038	4.073	-375	3.699	-1.575	-69	2.055	-4.654
2039	4.145	-381	3.763	-1.575	-39	2.149	-2.505
2040	4.217	-388	3.829	-1.575	-30	2.224	-281
2041	4.291	-395	3.896	-1.575	-20	2.301	2.020

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von EUR 3.195 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. 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 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.