

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*)

Barzeichner

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 158.340

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand

2021	140.340
-Barzeichnerbonus	-5.550
	134.790

Steuerliches Ergebnis

2021	-12.465
2022	-7.680
2023	-5.741
	-25.886

134.790
Eigenaufwand vor Steuer

-12.943
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

121.847
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

18.000

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

181

pro Monat

2.175

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

246

pro Monat

2.952

pro Jahr

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

2,5%

ERTRAGSPHASE II (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

62.811

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.068

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

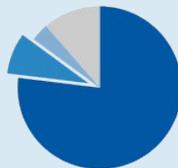
6,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

158.340

77% Eigenaufwand
8% Steuerrückfluss
4% Barzeichnerbonus
11% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2043

62.811

39% gebundenes Kapital
17% Steuerrückfluss
44% 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.
- ***) 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	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
	2021			-134.790		-134.790	-134.790	
⌘	2022				6.233	6.233	-128.558	
	2023	1.323	-497	826	3.840	4.666	-123.891	
€	2024	2.646	-993	1.653	2.871	4.523	-119.368	
	2025	2.692	-993	1.699	2.251	3.950	-115.418	
	2026	2.739	-993	1.746	2.223	3.969	-111.449	
	2027	2.787	-993	1.794	2.196	3.990	-107.459	
	2028	2.836	-993	1.843	2.167	4.010	-103.449	
	2029	2.886	-993	1.892	2.139	4.031	-99.418	
	2030	2.936	-993	1.943	2.110	4.053	-95.366	
	2031	2.988	-993	1.994	2.080	4.074	-91.291	
	2032	3.040	-993	2.047	2.050	4.097	-87.195	
	2033	3.093	-993	2.100	2.019	4.119	-83.075	
	2034	3.147	-993	2.154	1.988	4.142	-78.933	
	2035	3.202	-993	2.209	1.957	4.166	-74.767	
	2036	3.258	-993	2.265	1.925	4.190	-70.578	
	2037	3.315	-993	2.322	-358	1.964	-68.614	
	2038	3.373	-993	2.380	-1.381	999	-67.615	
	2039	3.432	-993	2.439	-1.662	777	-66.838	
	2040	3.493	-993	2.499	-1.697	803	-66.035	
	2041	3.554	-993	2.560	-1.731	829	-65.206	
	2042	3.616	-993	2.622	-1.767	856	-64.351	
	2043	3.839	-497	3.342	-1.803	1.539	-62.811	
		2044	4.068		4.068	-1.919	2.150	-60.662

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

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

****) 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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-12.465		-12.465	-12.465
2022				-7.680		-7.680	-20.145
2023	1.470	-147	1.323	-6.975	-89	-5.741	-25.886
2024	2.940	-294	2.646	-6.975	-172	-4.501	-30.387
2025	2.991	-299	2.692	-6.975	-164	-4.447	-34.834
2026	3.044	-304	2.739	-6.975	-156	-4.391	-39.225
2027	3.097	-310	2.787	-6.975	-147	-4.335	-43.560
2028	3.151	-315	2.836	-6.975	-139	-4.278	-47.837
2029	3.206	-321	2.886	-6.975	-130	-4.219	-52.057
2030	3.263	-326	2.936	-6.975	-121	-4.160	-56.217
2031	3.320	-332	2.988	-6.975	-113	-4.100	-60.317
2032	3.378	-338	3.040	-6.975	-104	-4.039	-64.356
2033	3.437	-344	3.093	-6.975	-95	-3.977	-68.332
2034	3.497	-350	3.147	-6.975	-86	-3.914	-72.246
2035	3.558	-356	3.202	-6.975	-77	-3.849	-76.095
2036	3.620	-362	3.258	-2.475	-68	716	-75.380
2037	3.684	-368	3.315	-495	-58	2.762	-72.617
2038	3.748	-375	3.373		-49	3.325	-69.293
2039	3.814	-381	3.432		-39	3.393	-65.900
2040	3.881	-388	3.493		-30	3.463	-62.437
2041	3.949	-395	3.554		-20	3.534	-58.903
2042	4.018	-402	3.616		-10	3.606	-55.298
2043	4.265	-427	3.839		-1	3.837	-51.460
2044	4.520	-452	4.068			4.068	-47.392

*) 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 von 1,00% p.a. 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 Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	408	89	497	17.592
2024	821	172	993	16.771
2025	829	164	993	15.942
2026	838	156	993	15.104
2027	846	147	993	14.258
2028	855	139	993	13.403
2029	863	130	993	12.540
2030	872	121	993	11.668
2031	881	113	993	10.787
2032	890	104	993	9.898
2033	899	95	993	8.999
2034	908	86	993	8.092
2035	917	77	993	7.175
2036	926	68	993	6.249
2037	935	58	993	5.314
2038	945	49	993	4.369
2039	954	39	993	3.415
2040	964	30	993	2.452
2041	973	20	993	1.478
2042	983	10	993	495
2043	495	1	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				-7.965		-7.965	-7.965
2022				-1.200		-1.200	-9.165
2023	1.598	-147	1.451	-780	-89	581	-8.584
2024	3.195	-294	2.901	-1.575	-172	1.154	-7.430
2025	3.251	-299	2.952	-1.575	-164	1.213	-6.217
2026	3.308	-304	3.003	-1.575	-156	1.273	-4.944
2027	3.366	-310	3.056	-1.575	-147	1.334	-3.610
2028	3.425	-315	3.109	-1.575	-139	1.396	-2.215
2029	3.485	-321	3.164	-1.575	-130	1.459	-756
2030	3.545	-326	3.219	-1.575	-121	1.523	767

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.