

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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 211.120

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand

2021	187.120
-Barzeichnerbonus	-7.400
	179.720

Steuerliches Ergebnis

2021	-16.620
2022	-10.240
2023	-7.655
	-34.515

179.720
Eigenaufwand vor Steuer

-17.257
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

162.463
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

24.000

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

242

pro Monat

2.900

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

328

pro Monat

3.936

pro Jahr

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

2,5%

ERTRAGSPHASE II (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

83.749

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.424

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

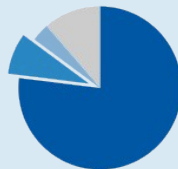
6,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

211.120

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2043

83.749

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 24.000 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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
⌘	2021			-179.720		-179.720	-179.720
	2022				8.310	8.310	-171.410
€	2023	1.764	-662	1.102	5.120	6.222	-165.188
	2024	3.528	-1.324	2.204	3.827	6.031	-159.157
	2025	3.590	-1.325	2.265	3.001	5.266	-153.891
	2026	3.653	-1.325	2.328	2.964	5.292	-148.599
	2027	3.716	-1.324	2.392	2.927	5.319	-143.279
	2028	3.782	-1.325	2.457	2.890	5.347	-137.932
	2029	3.848	-1.324	2.523	2.852	5.375	-132.558
	2030	3.915	-1.324	2.591	2.813	5.403	-127.154
	2031	3.984	-1.325	2.659	2.773	5.432	-121.722
	2032	4.053	-1.325	2.729	2.733	5.462	-116.260
	2033	4.124	-1.325	2.800	2.693	5.492	-110.767
	2034	4.196	-1.325	2.872	2.651	5.523	-105.244
	2035	4.270	-1.325	2.945	2.609	5.554	-99.690
	2036	4.345	-1.325	3.020	2.566	5.586	-94.104
	2037	4.421	-1.325	3.096	-477	2.619	-91.485
	2038	4.498	-1.325	3.173	-1.841	1.332	-90.153
	2039	4.577	-1.324	3.252	-2.216	1.036	-89.117
	2040	4.657	-1.325	3.332	-2.262	1.070	-88.047
	2041	4.738	-1.324	3.414	-2.309	1.105	-86.942
	2042	4.821	-1.325	3.497	-2.356	1.141	-85.801
	2043	5.118	-662	4.456	-2.404	2.052	-83.749
	2044	5.424			5.424	-2.558	2.866

*) 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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-16.620		-16.620	-16.620
2022				-10.240		-10.240	-26.860
2023	1.960	-196	1.764	-9.300	-119	-7.655	-34.515
2024	3.920	-392	3.528	-9.300	-230	-6.002	-40.516
2025	3.989	-399	3.590	-9.300	-219	-5.929	-46.445
2026	4.058	-406	3.653	-9.300	-207	-5.855	-52.300
2027	4.129	-413	3.716	-9.300	-196	-5.780	-58.080
2028	4.202	-420	3.782	-9.300	-185	-5.703	-63.783
2029	4.275	-428	3.848	-9.300	-173	-5.626	-69.409
2030	4.350	-435	3.915	-9.300	-162	-5.547	-74.956
2031	4.426	-443	3.984	-9.300	-150	-5.467	-80.422
2032	4.504	-450	4.053	-9.300	-138	-5.385	-85.808
2033	4.582	-458	4.124	-9.300	-126	-5.302	-91.110
2034	4.663	-466	4.196	-9.300	-114	-5.218	-96.328
2035	4.744	-474	4.270	-9.300	-102	-5.133	-101.461
2036	4.827	-483	4.345	-3.300	-90	954	-100.506
2037	4.912	-491	4.421	-660	-78	3.683	-96.823
2038	4.998	-500	4.498		-65	4.433	-92.390
2039	5.085	-509	4.577		-52	4.524	-87.866
2040	5.174	-517	4.657		-40	4.617	-83.249
2041	5.265	-526	4.738		-27	4.712	-78.538
2042	5.357	-536	4.821		-14	4.807	-73.730
2043	5.687	-569	5.118		-2	5.116	-68.614
2044	6.027	-603	5.424			5.424	-63.190

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von rd. EUR 3.920 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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	543	119	662	23.457
2024	1.095	230	1.324	22.362
2025	1.106	219	1.325	21.256
2026	1.117	207	1.325	20.139
2027	1.128	196	1.324	19.010
2028	1.140	185	1.325	17.871
2029	1.151	173	1.324	16.720
2030	1.163	162	1.324	15.557
2031	1.174	150	1.325	14.383
2032	1.186	138	1.325	13.197
2033	1.198	126	1.325	11.999
2034	1.210	114	1.325	10.789
2035	1.222	102	1.325	9.567
2036	1.234	90	1.325	8.332
2037	1.247	78	1.325	7.085
2038	1.259	65	1.325	5.826
2039	1.272	52	1.324	4.554
2040	1.285	40	1.325	3.269
2041	1.298	27	1.324	1.971
2042	1.311	14	1.325	660
2043	660	2	662	
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
		minus Steuer			plus Steuer
		nach Steuer			nach Steuer
		61.685			61.685
		-14.573			31.587
		47.113			93.273
Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 46.160					

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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-10.620		-10.620	-10.620
2022				-1.600		-1.600	-12.220
2023	2.130	-196	1.934	-1.040	-119	775	-11.445
2024	4.260	-392	3.868	-2.100	-230	1.538	-9.906
2025	4.335	-399	3.936	-2.100	-219	1.617	-8.289
2026	4.410	-406	4.005	-2.100	-207	1.697	-6.592
2027	4.488	-413	4.075	-2.100	-196	1.778	-4.814
2028	4.566	-420	4.146	-2.100	-185	1.861	-2.953
2029	4.646	-428	4.219	-2.100	-173	1.945	-1.008
2030	4.727	-435	4.292	-2.100	-162	2.030	1.023

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von EUR 4.260 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.