

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

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 422.240

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	48.000	2021	-46.360
2022	48.000	2022	-23.400
2023	42.000	2023	-17.644
	138.000		-87.404

138.000
Eigenaufwand vor Steuer

-43.702
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

94.298
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	236.240
Landesdarlehen gefördert ****)	48.000

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

619
pro Monat

7.425
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

411
pro Monat

4.934
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)

192.972

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

10.849

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

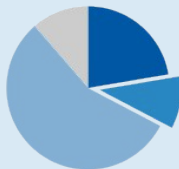
5,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

422.240

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2043

192.972

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
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 236.240 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 48.000 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

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2021			-48.000		-48.000	-48.000
	2022			-48.000	23.180	-24.820	-72.820
€	2023	3.528	-10.446	-48.918	11.700	-37.218	-110.038
	2024	7.056	-20.892	-13.836	8.822	-5.014	-115.052
	2025	7.179	-20.892	-13.712	8.233	-5.479	-120.531
	2026	7.305	-20.892	-13.587	8.021	-5.565	-126.096
	2027	7.433	-20.892	-13.459	7.806	-5.653	-131.749
	2028	7.563	-20.892	-13.329	7.586	-5.743	-137.492
	2029	7.695	-20.892	-13.196	7.362	-5.835	-143.327
	2030	7.830	-20.892	-13.062	7.133	-5.928	-149.255
	2031	7.967	-20.892	-12.925	6.901	-6.024	-155.279
	2032	8.107	-20.892	-12.785	6.664	-6.121	-161.400
	2033	8.248	-20.892	-12.643	6.422	-6.221	-167.621
	2034	8.393	-20.892	-12.499	6.176	-6.323	-173.944
	2035	8.540	-20.892	-12.352	5.926	-6.426	-180.370
	2036	8.689	-20.892	-12.203	5.670	-6.532	-186.903
	2037	8.841	-20.892	-12.051	-590	-12.641	-199.543
	2038	8.996	-11.765	-2.769	-3.495	-6.265	-205.808
	2039	9.153	-2.649	6.504	-4.406	2.098	-203.710
	2040	9.313	-2.649	6.664	-4.524	2.140	-201.570
	2041	9.476	-2.649	6.827	-4.617	2.210	-199.359
	2042	9.642	-2.649	6.993	-4.711	2.282	-197.077
	2043	10.236	-1.324	8.912	-4.807	4.105	-192.972
	2044	10.849		10.849	-5.116	5.732	-187.240

*) 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

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-46.360		-46.360	-46.360
2022				-23.400		-23.400	-69.760
2023	3.920	-392	3.528	-18.600	-2.572	-17.644	-87.404
2024	7.840	-784	7.056	-18.600	-4.922	-16.466	-103.870
2025	7.977	-798	7.179	-18.600	-4.622	-16.043	-119.913
2026	8.117	-812	7.305	-18.600	-4.316	-15.611	-135.524
2027	8.259	-826	7.433	-18.600	-4.004	-15.171	-150.695
2028	8.403	-840	7.563	-18.600	-3.686	-14.723	-165.419
2029	8.550	-855	7.695	-18.600	-3.362	-14.267	-179.685
2030	8.700	-870	7.830	-18.600	-3.032	-13.802	-193.487
2031	8.852	-885	7.967	-18.600	-2.695	-13.328	-206.815
2032	9.007	-901	8.107	-18.600	-2.351	-12.845	-219.659
2033	9.165	-916	8.248	-18.600	-2.001	-12.353	-232.012
2034	9.325	-933	8.393	-18.600	-1.644	-11.851	-243.864
2035	9.488	-949	8.540	-18.600	-1.280	-11.341	-255.204
2036	9.654	-965	8.689	-6.600	-909	1.180	-254.024
2037	9.823	-982	8.841	-1.320	-531	6.990	-247.034
2038	9.995	-1.000	8.996		-183	8.813	-238.221
2039	10.170	-1.017	9.153		-105	9.048	-229.173
2040	10.348	-1.035	9.313		-79	9.234	-219.939
2041	10.529	-1.053	9.476		-54	9.423	-210.516
2042	10.714	-1.071	9.642		-27	9.615	-200.901
2043	11.374	-1.137	10.236		-4	10.233	-190.668
2044	12.054	-1.205	10.849			10.849	-179.820

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von rd. EUR 7.840 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

400 / 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	6.787	2.334	9.121	229.453	1.087	238	1.325	46.913	10.446
2024	13.779	4.463	18.243	215.673	2.190	459	2.649	44.723	20.892
2025	14.058	4.185	18.243	201.616	2.212	437	2.649	42.511	20.892
2026	14.341	3.901	18.243	187.274	2.234	415	2.649	40.277	20.892
2027	14.631	3.612	18.243	172.643	2.257	392	2.649	38.021	20.892
2028	14.926	3.317	18.243	157.717	2.279	370	2.649	35.742	20.892
2029	15.227	3.015	18.243	142.490	2.302	347	2.649	33.439	20.892
2030	15.535	2.708	18.243	126.955	2.325	324	2.649	31.114	20.892
2031	15.848	2.394	18.243	111.107	2.349	300	2.649	28.766	20.892
2032	16.168	2.074	18.243	94.939	2.372	277	2.649	26.393	20.892
2033	16.495	1.748	18.243	78.444	2.396	253	2.649	23.997	20.892
2034	16.828	1.415	18.243	61.616	2.420	229	2.649	21.577	20.892
2035	17.167	1.076	18.243	44.449	2.444	205	2.649	19.133	20.892
2036	17.514	729	18.243	26.936	2.469	180	2.649	16.664	20.892
2037	17.867	376	18.243	9.068	2.494	155	2.649	14.170	20.892
2038	9.063	53	9.116		2.519	130	2.649	11.651	11.765
2039					2.544	105	2.649	9.107	2.649
2040					2.570	79	2.649	6.538	2.649
2041					2.595	54	2.649	3.942	2.649
2042					2.622	27	2.649	1.321	2.649
2043					1.320	4	1.324		1.324
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
		123.370			123.370
		minus Steuer			plus Steuer
		-29.145			63.175
		nach Steuer			nach Steuer
		94.225			186.545

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 92.320

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

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-34.360		-34.360	-34.360
2022				-6.120		-6.120	-40.480
2023	4.260	-392	3.868	-2.080	-2.572	-784	-41.264
2024	8.520	-784	7.736	-4.200	-4.922	-1.386	-42.650
2025	8.669	-798	7.871	-4.200	-4.622	-951	-43.601
2026	8.821	-812	8.009	-4.200	-4.316	-507	-44.108
2027	8.975	-826	8.149	-4.200	-4.004	-55	-44.163
2028	9.132	-840	8.292	-4.200	-3.686	406	-43.758
2029	9.292	-855	8.437	-4.200	-3.362	875	-42.883
2030	9.455	-870	8.585	-4.200	-3.032	1.353	-41.530
2031	9.620	-885	8.735	-4.200	-2.695	1.840	-39.690
2032	9.788	-901	8.888	-4.200	-2.351	2.336	-37.353
2033	9.960	-916	9.043	-4.200	-2.001	2.842	-34.511
2034	10.134	-933	9.202	-4.200	-1.644	3.357	-31.153
2035	10.311	-949	9.363	-4.200	-1.280	3.882	-27.271
2036	10.492	-965	9.526	-4.200	-909	4.417	-22.854
2037	10.675	-982	9.693	-4.200	-531	4.962	-17.891
2038	10.862	-1.000	9.863	-4.200	-183	5.480	-12.412
2039	11.052	-1.017	10.035	-4.200	-105	5.730	-6.681
2040	11.246	-1.035	10.211	-4.200	-79	5.932	-750
2041	11.443	-1.053	10.390	-4.200	-54	6.136	5.387

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von EUR 8.520 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.