

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
1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichner

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 145.653 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2021	131.273	2021	-9.980
-Barzeichnerbonus	-4.800	2022	-7.360
	126.473	2023	-6.000
			-23.340

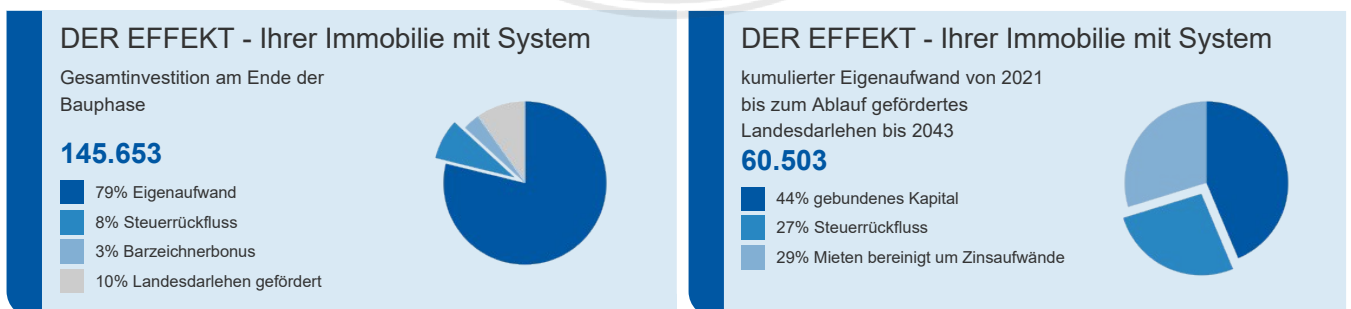
126.473
Eigenaufwand vor Steuer
-11.670
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression
114.803
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***)	14.380

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2037			
Ø Zufluss vor Steuer ****)	142	1.707	Ø Zufluss nach Steuer ****)
	pro Monat	pro Jahr	
			294
			pro Monat
			3.526
			pro Jahr
Ø Zufluss nach Annuität und Steuer p.a. ****)			3,1 %

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 794 bedient.

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)	60.503
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.501
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,8 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ***) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- ****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 14.380 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- *****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2021.
- *****) Da die Herstellungskosten bis 2037 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-126.473		-126.473		-126.473
€	2022				4.990	4.990	3,95 %	-121.483
	2023	566	-198	368	3.680	4.048	3,33 %	-117.435
	2024	2.264	-794	1.470	3.000	4.470	3,81 %	-112.965
	2025	2.303	-794	1.510	2.203	3.713	3,29 %	-109.252
	2026	2.344	-794	1.550	2.180	3.730	3,41 %	-105.522
	2027	2.385	-794	1.591	2.156	3.747	3,55 %	-101.775
	2028	2.387	-794	1.593	2.132	3.726	3,66 %	-98.049
	2029	2.429	-794	1.635	2.128	3.763	3,84 %	-94.287
	2030	2.471	-794	1.678	2.103	3.781	4,01 %	-90.505
	2031	2.514	-794	1.721	2.079	3.800	4,20 %	-86.706
	2032	2.558	-794	1.765	2.054	3.818	4,40 %	-82.887
€	2033	2.579	-794	1.786	2.028	3.814	4,60 %	-79.073
	2034	2.625	-794	1.831	2.014	3.845	4,86 %	-75.228
	2035	2.671	-794	1.877	1.988	3.865	5,14 %	-71.364
	2036	2.717	-794	1.924	1.961	3.885	5,44 %	-67.479
	2037	2.765	-794	1.971	69	2.040	3,02 %	-65.438
	2038	2.772	-794	1.978	-898	1.080	1,65 %	-64.358
	2039	2.820	-794	2.026	-1.365	661	1,03 %	-63.697
	2040	2.869	-794	2.076	-1.393	682	1,07 %	-63.015
	2041	2.920	-794	2.126	-1.422	704	1,12 %	-62.311
	2042	2.971	-794	2.177	-1.451	726	1,17 %	-61.584
	2043	3.156	-595	2.561	-1.480	1.081	1,76 %	-60.503
	2044	3.501		3.501	-1.577	1.924	3,18 %	-58.580

*) 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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-9.980		-9.980	-9.980
2022				-7.360		-7.360	-17.340
2023	668	-102	566	-6.530	-36	-6.000	-23.340
2024	2.670	-406	2.264	-6.530	-139	-4.405	-27.745
2025	2.717	-413	2.303	-6.530	-133	-4.359	-32.104
2026	2.764	-421	2.344	-6.530	-126	-4.312	-36.417
2027	2.813	-428	2.385	-6.530	-119	-4.265	-40.681
2028	2.862	-475	2.387	-6.530	-112	-4.256	-44.937
2029	2.912	-483	2.429	-6.530	-106	-4.207	-49.144
2030	2.963	-492	2.471	-6.530	-99	-4.158	-53.301
2031	3.015	-500	2.514	-6.530	-92	-4.107	-57.408
2032	3.068	-509	2.558	-6.530	-85	-4.056	-61.465
2033	3.121	-542	2.579	-6.530	-78	-4.028	-65.493
2034	3.176	-551	2.625	-6.530	-70	-3.976	-69.469
2035	3.231	-561	2.671	-6.530	-63	-3.923	-73.391
2036	3.288	-571	2.717	-2.800	-56	-139	-73.530
2037	3.345	-581	2.765	-920	-48	1.796	-71.733
2038	3.404	-632	2.772		-41	2.731	-69.003
2039	3.464	-643	2.820		-33	2.787	-66.216
2040	3.524	-655	2.869		-26	2.844	-63.372
2041	3.586	-666	2.920		-18	2.902	-60.470
2042	3.649	-678	2.971		-10	2.961	-57.510
2043	3.827	-671	3.156		-2	3.154	-54.356
2044	4.244	-744	3.501			3.501	-50.855

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 1.10.2023 in Höhe von rd. 267.000 Euro. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 1.10.2043) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

***) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungsplan 2021. Die Nebenkosten sind mit 15,21% p.a. ab dem Jahr 2024 (16,60% p.a. ab dem Jahr 2029, 17,36% p.a. ab dem Jahr 2034, 18,58% p.a. ab dem Jahr 2039, 17,52% p.a. ab dem Jahr 2044) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2023 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		35.578			35.578
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.134			26.516
		nach Steuer			nach Steuer
		28.444			62.094

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 33.650

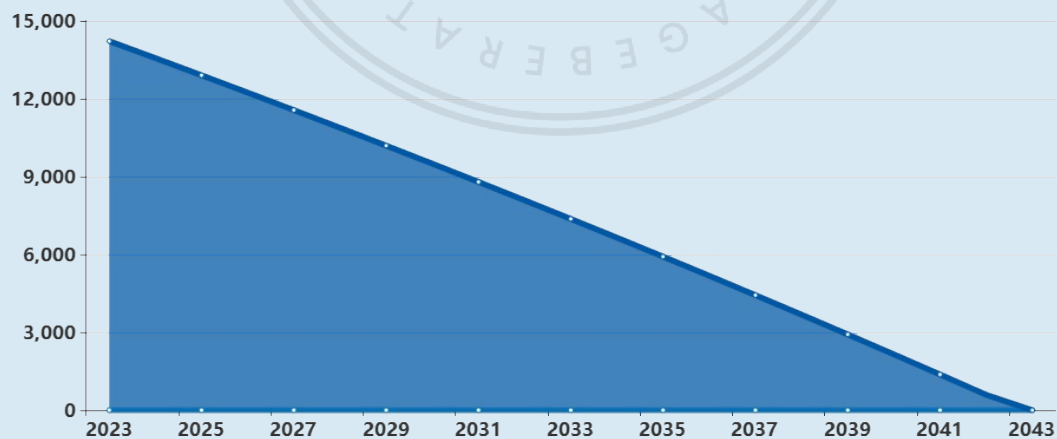
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

KREDITÜBERSICHT

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	163	36	198	14.217
2024	654	139	794	13.563
2025	661	133	794	12.902
2026	668	126	794	12.235
2027	674	119	794	11.560
2028	681	112	794	10.879
2029	688	106	794	10.191
2030	695	99	794	9.496
2031	702	92	794	8.795
2032	709	85	794	8.086
2033	716	78	794	7.370
2034	723	70	794	6.646
2035	731	63	794	5.916
2036	738	56	794	5.178
2037	745	48	794	4.433
2038	753	41	794	3.680
2039	760	33	794	2.920
2040	768	26	794	2.152
2041	776	18	794	1.376
2042	783	10	794	593
2043	593	2	595	

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-6.250		-6.250	-6.250
2022				-1.740		-1.740	-7.990
2023	750	-102	648	-730	-36	-117	-8.107
2024	3.000	-406	2.594	-1.470	-139	985	-7.123
2025	3.053	-413	2.639	-1.470	-133	1.037	-6.086
2026	3.106	-421	2.685	-1.470	-126	1.089	-4.997
2027	3.160	-428	2.732	-1.470	-119	1.143	-3.854
2028	3.216	-475	2.741	-1.470	-112	1.158	-2.695
2029	3.272	-483	2.789	-1.470	-106	1.213	-1.482
2030	3.329	-492	2.837	-1.470	-99	1.269	-214
2031	3.387	-500	2.887	-1.470	-92	1.325	1.112

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 1.10.2023 in Höhe von rd. 300.000 Euro. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021. Die Nebenkosten sind mit 15,21% p.a. ab dem Jahr 2024 (16,60% p.a. ab dem Jahr 2029, 17,36% p.a. ab dem Jahr 2034, 18,58% p.a. ab dem Jahr 2039, 17,52% p.a. ab dem Jahr 2044) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

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