

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

Kreditzeichner

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 291.305 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	34.000	2021	-27.680
2022	34.000	2022	-17.540
2023	30.000	2023	-12.737
	98.000		-57.957

98.000
Eigenaufwand vor Steuer

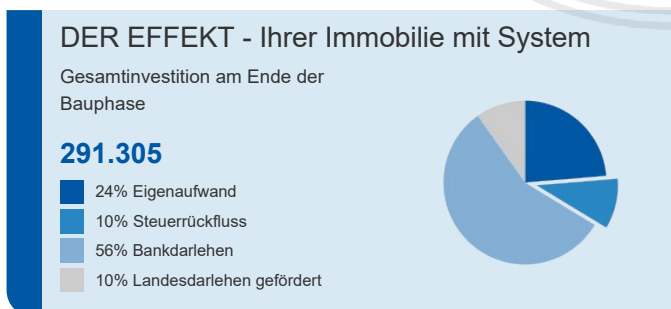
-28.978
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

69.022
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen (**)	164.545
Landesdarlehen gefördert (***)	28.760

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	463	5.553	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)
	pro Monat	pro Jahr	283
			3.399
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)	137.001
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.001
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,1 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 164.545 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 1,75% p.a. ab 01.10.2023 zzgl. Spesen und Gebühren.
- ****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 28.760 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 - 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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
	2021			-34.000		-34.000	-34.000	
⌘	2022			-34.000	13.840	-20.160	-54.160	
	2023	1.132	-3.528	-32.396	8.770	-23.626	-77.786	
€	2024	4.528	-14.113	-9.585	6.368	-3.217	-81.003	
	2025	4.607	-14.113	-9.506	5.825	-3.681	-84.684	
	2026	4.687	-14.112	-9.425	5.691	-3.734	-88.418	
	2027	4.770	-14.112	-9.343	5.554	-3.789	-92.206	
	2028	4.774	-14.113	-9.339	5.416	-3.923	-96.130	
	2029	4.857	-14.113	-9.255	5.314	-3.941	-100.071	
	2030	4.942	-14.112	-9.170	5.171	-3.999	-104.070	
	2031	5.029	-14.112	-9.084	5.025	-4.058	-108.129	
	2032	5.117	-14.112	-8.996	4.877	-4.119	-112.247	
	2033	5.159	-14.112	-8.954	4.726	-4.227	-116.475	
	2034	5.249	-14.112	-8.863	4.597	-4.267	-120.741	
	2035	5.341	-14.112	-8.771	4.441	-4.330	-125.072	
	2036	5.434	-14.112	-8.678	4.283	-4.395	-129.467	
	2037	5.530	-14.112	-8.583	391	-8.192	-137.659	
	2038	5.543	-10.978	-5.435	-1.653	-7.087	-144.746	
	2039	5.640	-1.587	4.053	-2.696	1.357	-143.389	
	2040	5.739	-1.587	4.152	-2.787	1.365	-142.024	
	2041	5.839	-1.587	4.252	-2.844	1.408	-140.615	
	2042	5.942	-1.587	4.354	-2.902	1.453	-139.163	
	2043	6.313	-1.190	5.123	-2.961	2.162	-137.001	
		2044	7.001		7.001	-3.154	3.847	-133.154

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

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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-27.680		-27.680	-27.680
2022				-17.540		-17.540	-45.220
2023	1.335	-203	1.132	-13.060	-809	-12.737	-57.957
2024	5.340	-812	4.528	-13.060	-3.117	-11.650	-69.606
2025	5.433	-827	4.607	-13.060	-2.928	-11.382	-80.988
2026	5.529	-841	4.687	-13.060	-2.736	-11.109	-92.097
2027	5.625	-856	4.770	-13.060	-2.541	-10.831	-102.928
2028	5.724	-950	4.774	-13.060	-2.341	-10.628	-113.555
2029	5.824	-966	4.857	-13.060	-2.139	-10.341	-123.897
2030	5.926	-983	4.942	-13.060	-1.933	-10.050	-133.947
2031	6.030	-1.001	5.029	-13.060	-1.723	-9.754	-143.701
2032	6.135	-1.018	5.117	-13.060	-1.509	-9.453	-153.154
2033	6.242	-1.084	5.159	-13.060	-1.292	-9.193	-162.347
2034	6.352	-1.102	5.249	-13.060	-1.071	-8.882	-171.229
2035	6.463	-1.122	5.341	-13.060	-846	-8.565	-179.794
2036	6.576	-1.141	5.434	-5.600	-617	-783	-180.577
2037	6.691	-1.161	5.530	-1.840	-384	3.305	-177.271
2038	6.808	-1.265	5.543		-152	5.391	-171.880
2039	6.927	-1.287	5.640		-67	5.574	-166.306
2040	7.048	-1.309	5.739		-51	5.688	-160.619
2041	7.172	-1.332	5.839		-36	5.803	-154.815
2042	7.297	-1.356	5.942		-20	5.921	-148.894
2043	7.654	-1.341	6.313		-5	6.308	-142.586
2044	8.489	-1.488	7.001			7.001	-135.585

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 5.340 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

***) 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.

***) 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
		71.156			71.156
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.268			53.032
		nach Steuer			nach Steuer
		56.888			124.188

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 67.300

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

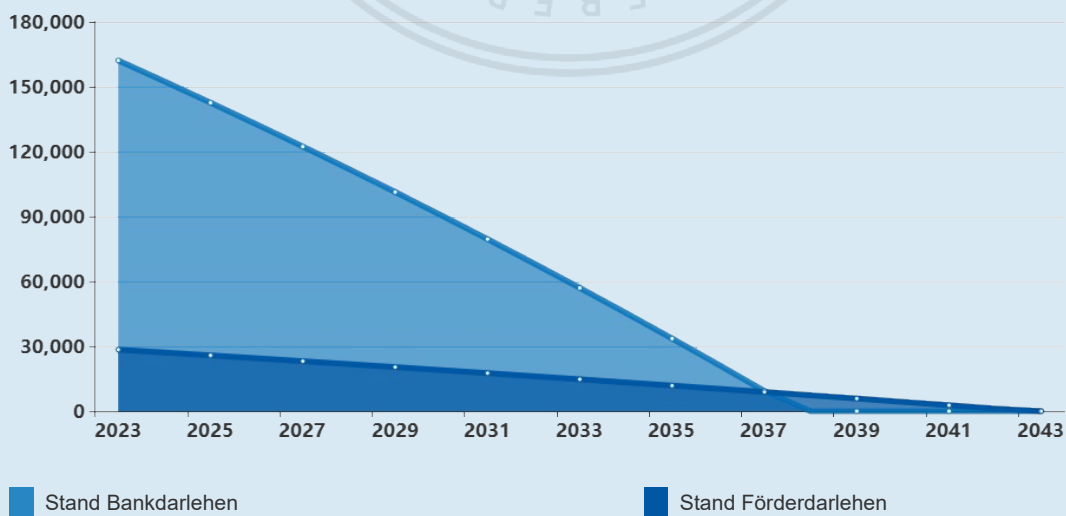
1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

KREDITÜBERSICHT

200 / 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	2.394	737	3.131	162.151	325	72	397	28.435	3.528
2024	9.686	2.839	12.525	152.464	1.309	278	1.587	27.126	14.113
2025	9.862	2.663	12.525	142.602	1.322	265	1.587	25.804	14.113
2026	10.041	2.484	12.525	132.561	1.335	252	1.587	24.469	14.112
2027	10.223	2.302	12.525	122.338	1.349	239	1.587	23.120	14.112
2028	10.409	2.117	12.525	111.929	1.362	225	1.587	21.758	14.113
2029	10.598	1.928	12.525	101.331	1.376	211	1.587	20.382	14.113
2030	10.790	1.735	12.525	90.541	1.390	197	1.587	18.992	14.112
2031	10.986	1.539	12.525	79.555	1.404	184	1.587	17.589	14.112
2032	11.185	1.340	12.525	68.370	1.418	169	1.587	16.171	14.112
2033	11.388	1.137	12.525	56.982	1.432	155	1.587	14.739	14.112
2034	11.595	930	12.525	45.387	1.446	141	1.587	13.292	14.112
2035	11.805	720	12.525	33.581	1.461	126	1.587	11.831	14.112
2036	12.020	506	12.525	21.562	1.476	112	1.587	10.356	14.112
2037	12.238	287	12.525	9.324	1.490	97	1.587	8.865	14.112
2038	9.321	70	9.391		1.505	82	1.587	7.360	10.978
2039					1.521	67	1.587	5.839	1.587
2040					1.536	51	1.587	4.304	1.587
2041					1.551	36	1.587	2.752	1.587
2042					1.567	20	1.587	1.185	1.587
2043					1.185	5	1.190		1.190
2044									

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-20.220		-20.220	-20.220
2022				-6.300		-6.300	-26.520
2023	1.500	-203	1.297	-1.460	-809	-972	-27.492
2024	6.000	-812	5.188	-2.940	-3.117	-870	-28.361
2025	6.105	-827	5.278	-2.940	-2.928	-590	-28.951
2026	6.212	-841	5.371	-2.940	-2.736	-305	-29.257
2027	6.321	-856	5.465	-2.940	-2.541	-16	-29.273
2028	6.431	-950	5.481	-2.940	-2.341	200	-29.073
2029	6.544	-966	5.577	-2.940	-2.139	498	-28.574
2030	6.658	-983	5.675	-2.940	-1.933	802	-27.772
2031	6.775	-1.001	5.774	-2.940	-1.723	1.111	-26.661
2032	6.893	-1.018	5.875	-2.940	-1.509	1.426	-25.235
2033	7.014	-1.084	5.930	-2.940	-1.292	1.698	-23.537
2034	7.137	-1.102	6.034	-2.940	-1.071	2.023	-21.514
2035	7.262	-1.122	6.140	-2.940	-846	2.354	-19.160
2036	7.389	-1.141	6.247	-2.940	-617	2.690	-16.470
2037	7.518	-1.161	6.357	-2.940	-384	3.032	-13.438
2038	7.650	-1.265	6.385	-2.940	-152	3.293	-10.145
2039	7.783	-1.287	6.496	-2.940	-67	3.490	-6.655
2040	7.920	-1.309	6.610	-2.940	-51	3.619	-3.037
2041	8.058	-1.332	6.726	-2.940	-36	3.750	713

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 6.000 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: 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.