

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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 436.958 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	51.000	2021	-41.520
2022	51.000	2022	-26.310
2023	45.000	2023	-19.105
	147.000		-86.935

147.000
Eigenaufwand vor Steuer

-43.467
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

103.533
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen (***)	246.818
Landesdarlehen gefördert (****)	43.140

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer (****)	694	8.329	Ø Eigenaufwand nach Steuer (****)
	pro Monat	pro Jahr	
			425
			pro Monat
			5.098
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten (*****)	205.501
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.502
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 246.818 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 43.140 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-51.000		-51.000	-51.000
⌘	2022			-51.000	20.760	-30.240	-81.240
	2023	1.698	-5.292	-48.594	13.155	-35.439	-116.679
€	2024	6.791	-21.169	-14.377	9.552	-4.825	-121.504
	2025	6.910	-21.169	-14.258	8.737	-5.521	-127.025
	2026	7.031	-21.169	-14.137	8.536	-5.601	-132.626
	2027	7.154	-21.169	-14.014	8.332	-5.683	-138.309
	2028	7.161	-21.169	-14.008	8.123	-5.885	-144.194
	2029	7.286	-21.169	-13.883	7.971	-5.912	-150.106
	2030	7.414	-21.169	-13.755	7.756	-5.999	-156.105
	2031	7.543	-21.169	-13.625	7.538	-6.088	-162.193
	2032	7.675	-21.169	-13.493	7.316	-6.178	-168.371
	2033	7.738	-21.169	-13.430	7.089	-6.341	-174.712
	2034	7.874	-21.169	-13.295	6.895	-6.400	-181.112
	2035	8.012	-21.169	-13.157	6.661	-6.496	-187.608
	2036	8.152	-21.169	-13.017	6.424	-6.593	-194.201
	2037	8.294	-21.169	-12.874	587	-12.287	-206.488
	2038	8.315	-16.467	-8.152	-2.479	-10.631	-217.119
	2039	8.460	-2.381	6.080	-4.044	2.036	-215.083
	2040	8.608	-2.381	6.228	-4.180	2.047	-213.036
	2041	8.759	-2.381	6.378	-4.266	2.113	-210.923
	2042	8.912	-2.381	6.532	-4.353	2.179	-208.744
	2043	9.469	-1.785	7.684	-4.441	3.243	-205.501
	2044	10.502		10.502	-4.731	5.771	-199.730

*) 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-41.520		-41.520	-41.520
2022				-26.310		-26.310	-67.830
2023	2.003	-305	1.698	-19.590	-1.213	-19.105	-86.935
2024	8.010	-1.219	6.791	-19.590	-4.676	-17.475	-104.410
2025	8.150	-1.240	6.910	-19.590	-4.393	-17.072	-121.482
2026	8.293	-1.262	7.031	-19.590	-4.104	-16.663	-138.145
2027	8.438	-1.284	7.154	-19.590	-3.811	-16.247	-154.392
2028	8.586	-1.425	7.161	-19.590	-3.512	-15.941	-170.333
2029	8.736	-1.450	7.286	-19.590	-3.208	-15.512	-185.845
2030	8.889	-1.475	7.414	-19.590	-2.899	-15.075	-200.921
2031	9.044	-1.501	7.543	-19.590	-2.584	-14.631	-215.552
2032	9.203	-1.527	7.675	-19.590	-2.264	-14.179	-229.730
2033	9.364	-1.625	7.738	-19.590	-1.938	-13.790	-243.520
2034	9.527	-1.654	7.874	-19.590	-1.607	-13.323	-256.843
2035	9.694	-1.683	8.012	-19.590	-1.269	-12.848	-269.691
2036	9.864	-1.712	8.152	-8.400	-926	-1.174	-270.865
2037	10.036	-1.742	8.294	-2.760	-576	4.958	-265.907
2038	10.212	-1.897	8.315		-228	8.087	-257.820
2039	10.391	-1.930	8.460		-100	8.360	-249.459
2040	10.573	-1.964	8.608		-77	8.531	-240.928
2041	10.758	-1.999	8.759		-54	8.705	-232.223
2042	10.946	-2.034	8.912		-31	8.882	-223.341
2043	11.482	-2.012	9.469		-7	9.462	-213.879
2044	12.733	-2.231	10.502			10.502	-203.377

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 8.010 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
		106.734			106.734
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.402			79.548
		nach Steuer			nach Steuer
		85.332			186.282

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 100.950

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

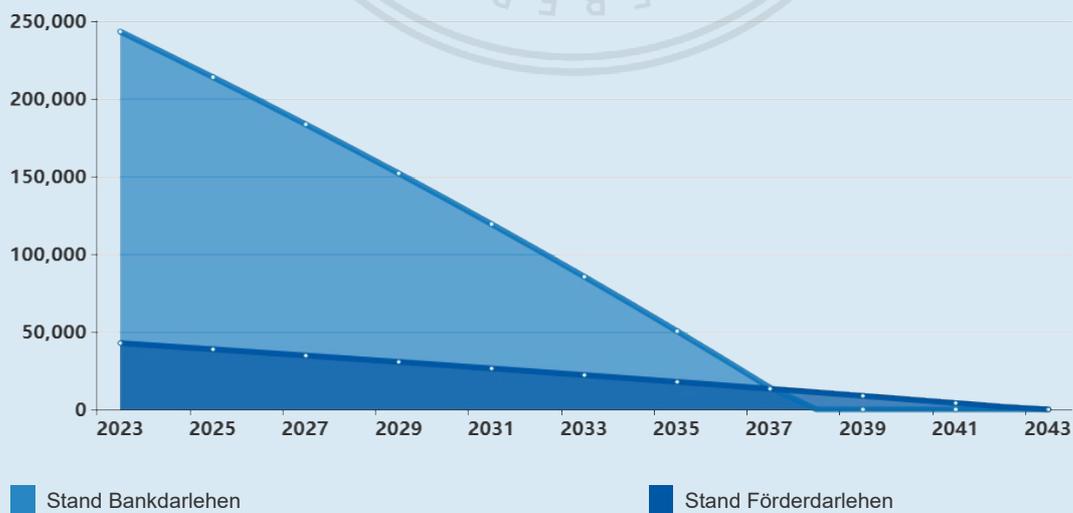
1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

KREDITÜBERSICHT

300 / 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	3.592	1.105	4.697	243.226	488	107	595	42.652	5.292
2024	14.529	4.259	18.788	228.696	1.963	418	2.381	40.689	21.169
2025	14.793	3.995	18.788	213.903	1.983	398	2.381	38.706	21.169
2026	15.061	3.726	18.788	198.842	2.003	378	2.381	36.703	21.169
2027	15.335	3.453	18.788	183.507	2.023	358	2.381	34.680	21.169
2028	15.613	3.175	18.788	167.894	2.043	337	2.381	32.637	21.169
2029	15.897	2.891	18.788	151.997	2.064	317	2.381	30.573	21.169
2030	16.185	2.603	18.788	135.812	2.085	296	2.381	28.488	21.169
2031	16.479	2.309	18.788	119.333	2.106	275	2.381	26.383	21.169
2032	16.778	2.010	18.788	102.555	2.127	254	2.381	24.256	21.169
2033	17.082	1.706	18.788	85.473	2.148	233	2.381	22.108	21.169
2034	17.392	1.395	18.788	68.080	2.170	211	2.381	19.938	21.169
2035	17.708	1.080	18.788	50.372	2.191	189	2.381	17.747	21.169
2036	18.030	758	18.788	32.343	2.213	167	2.381	15.533	21.169
2037	18.357	431	18.788	13.986	2.236	145	2.381	13.298	21.169
2038	13.981	105	14.086		2.258	123	2.381	11.040	16.467
2039					2.281	100	2.381	8.759	2.381
2040					2.304	77	2.381	6.455	2.381
2041					2.327	54	2.381	4.128	2.381
2042					2.350	31	2.381	1.778	2.381
2043					1.778	7	1.785		1.785
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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-30.330		-30.330	-30.330
2022				-9.450		-9.450	-39.780
2023	2.250	-305	1.945	-2.190	-1.213	-1.457	-41.237
2024	9.000	-1.219	7.781	-4.410	-4.676	-1.305	-42.542
2025	9.158	-1.240	7.918	-4.410	-4.393	-885	-43.427
2026	9.318	-1.262	8.056	-4.410	-4.104	-458	-43.885
2027	9.481	-1.284	8.197	-4.410	-3.811	-24	-43.909
2028	9.647	-1.425	8.222	-4.410	-3.512	300	-43.609
2029	9.816	-1.450	8.366	-4.410	-3.208	748	-42.862
2030	9.987	-1.475	8.512	-4.410	-2.899	1.203	-41.658
2031	10.162	-1.501	8.661	-4.410	-2.584	1.667	-39.992
2032	10.340	-1.527	8.813	-4.410	-2.264	2.139	-37.853
2033	10.521	-1.625	8.896	-4.410	-1.938	2.547	-35.306
2034	10.705	-1.654	9.051	-4.410	-1.607	3.035	-32.271
2035	10.892	-1.683	9.210	-4.410	-1.269	3.531	-28.740
2036	11.083	-1.712	9.371	-4.410	-926	4.035	-24.705
2037	11.277	-1.742	9.535	-4.410	-576	4.549	-20.157
2038	11.474	-1.897	9.577	-4.410	-228	4.939	-15.218
2039	11.675	-1.930	9.745	-4.410	-100	5.235	-9.983
2040	11.879	-1.964	9.915	-4.410	-77	5.428	-4.555
2041	12.087	-1.999	10.089	-4.410	-54	5.625	1.070

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 9.000 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.