

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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 436.958 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand

2021	393.818
-Barzeichnerbonus	-14.400
	379.418

Steuerliches Ergebnis

2021	-29.940
2022	-22.080
2023	-18.000
	-70.020

379.418
Eigenaufwand vor Steuer

-35.010
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

344.408
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

43.140

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2037

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

427

pro Monat

5.122

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

882

pro Monat

10.578

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. 2.381 bedient.

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

181.510

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

10.502

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

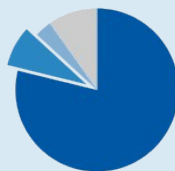
5,8 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

436.958

79%	Eigenaufwand
8%	Steuerrückfluss
3%	Barzeichnerbonus
10%	Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021
bis zum Ablauf gefördertes
Landesdarlehen bis 2043

181.510

44%	gebundenes Kapital
27%	Steuerrückfluss
29%	Mieten bereinigt um Zinsaufwände



*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.

**) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

***) 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 - 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

300 / 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			-379.418		-379.418		-379.418
€	2022				14.970	14.970	3,95 %	-364.448
	2023	1.698	-595	1.103	11.040	12.143	3,33 %	-352.305
	2024	6.791	-2.381	4.411	9.000	13.410	3,81 %	-338.894
	2025	6.910	-2.381	4.530	6.608	11.138	3,29 %	-327.757
	2026	7.031	-2.381	4.650	6.539	11.189	3,41 %	-316.568
	2027	7.154	-2.381	4.773	6.468	11.242	3,55 %	-305.326
	2028	7.161	-2.381	4.780	6.397	11.177	3,66 %	-294.149
	2029	7.286	-2.381	4.905	6.383	11.289	3,84 %	-282.860
	2030	7.414	-2.381	5.033	6.310	11.343	4,01 %	-271.517
	2031	7.543	-2.381	5.163	6.236	11.399	4,20 %	-260.118
	2032	7.675	-2.381	5.295	6.161	11.456	4,40 %	-248.663
€	2033	7.738	-2.381	5.358	6.084	11.442	4,60 %	-237.221
	2034	7.874	-2.381	5.493	6.042	11.535	4,86 %	-225.686
	2035	8.012	-2.381	5.631	5.964	11.594	5,14 %	-214.091
	2036	8.152	-2.381	5.771	5.884	11.655	5,44 %	-202.437
	2037	8.294	-2.381	5.914	208	6.121	3,02 %	-196.315
	2038	8.315	-2.381	5.934	-2.695	3.239	1,65 %	-193.076
	2039	8.460	-2.381	6.080	-4.096	1.984	1,03 %	-191.092
	2040	8.608	-2.381	6.228	-4.180	2.047	1,07 %	-189.045
	2041	8.759	-2.381	6.378	-4.266	2.113	1,12 %	-186.932
	2042	8.912	-2.381	6.532	-4.353	2.179	1,17 %	-184.753
	2043	9.469	-1.785	7.684	-4.441	3.243	1,76 %	-181.510
	2044	10.502		10.502	-4.731	5.771	3,18 %	-175.739

*) 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-29.940		-29.940	-29.940
2022				-22.080		-22.080	-52.020
2023	2.003	-305	1.698	-19.590	-107	-18.000	-70.020
2024	8.010	-1.219	6.791	-19.590	-418	-13.216	-83.236
2025	8.150	-1.240	6.910	-19.590	-398	-13.078	-96.313
2026	8.293	-1.262	7.031	-19.590	-378	-12.937	-109.250
2027	8.438	-1.284	7.154	-19.590	-358	-12.794	-122.043
2028	8.586	-1.425	7.161	-19.590	-337	-12.767	-134.810
2029	8.736	-1.450	7.286	-19.590	-317	-12.621	-147.431
2030	8.889	-1.475	7.414	-19.590	-296	-12.473	-159.903
2031	9.044	-1.501	7.543	-19.590	-275	-12.322	-172.225
2032	9.203	-1.527	7.675	-19.590	-254	-12.169	-184.394
2033	9.364	-1.625	7.738	-19.590	-233	-12.084	-196.478
2034	9.527	-1.654	7.874	-19.590	-211	-11.927	-208.406
2035	9.694	-1.683	8.012	-19.590	-189	-11.768	-220.174
2036	9.864	-1.712	8.152	-8.400	-167	-416	-220.589
2037	10.036	-1.742	8.294	-2.760	-145	5.389	-215.200
2038	10.212	-1.897	8.315		-123	8.192	-207.008
2039	10.391	-1.930	8.460		-100	8.360	-198.647
2040	10.573	-1.964	8.608		-77	8.531	-190.116
2041	10.758	-1.999	8.759		-54	8.705	-181.411
2042	10.946	-2.034	8.912		-31	8.882	-172.529
2043	11.482	-2.012	9.469		-7	9.462	-163.067
2044	12.733	-2.231	10.502			10.502	-152.565

*) 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 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

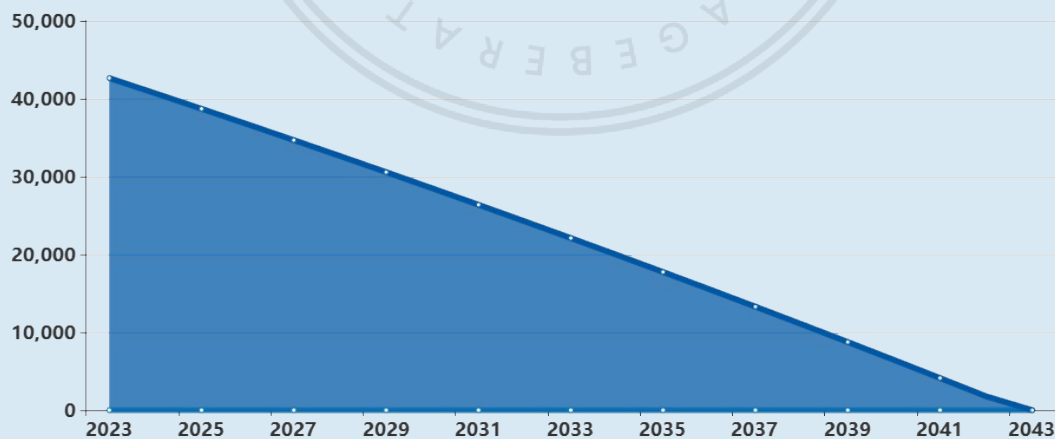
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

KREDITÜBERSICHT

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	488	107	595	42.652
2024	1.963	418	2.381	40.689
2025	1.983	398	2.381	38.706
2026	2.003	378	2.381	36.703
2027	2.023	358	2.381	34.680
2028	2.043	337	2.381	32.637
2029	2.064	317	2.381	30.573
2030	2.085	296	2.381	28.488
2031	2.106	275	2.381	26.383
2032	2.127	254	2.381	24.256
2033	2.148	233	2.381	22.108
2034	2.170	211	2.381	19.938
2035	2.191	189	2.381	17.747
2036	2.213	167	2.381	15.533
2037	2.236	145	2.381	13.298
2038	2.258	123	2.381	11.040
2039	2.281	100	2.381	8.759
2040	2.304	77	2.381	6.455
2041	2.327	54	2.381	4.128
2042	2.350	31	2.381	1.778
2043	1.778	7	1.785	

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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-18.750		-18.750	-18.750
2022				-5.220		-5.220	-23.970
2023	2.250	-305	1.945	-2.190	-107	-352	-24.322
2024	9.000	-1.219	7.781	-4.410	-418	2.954	-21.368
2025	9.158	-1.240	7.918	-4.410	-398	3.110	-18.258
2026	9.318	-1.262	8.056	-4.410	-378	3.268	-14.990
2027	9.481	-1.284	8.197	-4.410	-358	3.429	-11.561
2028	9.647	-1.425	8.222	-4.410	-337	3.474	-8.086
2029	9.816	-1.450	8.366	-4.410	-317	3.639	-4.447
2030	9.987	-1.475	8.512	-4.410	-296	3.806	-641
2031	10.162	-1.501	8.661	-4.410	-275	3.976	3.335

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktconforme 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.