

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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 728.263 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2021	656.363	2021	-49.900
-Barzeichnerbonus	-24.000	2022	-36.800
	632.363	2023	-29.999
			-116.699

632.363
Eigenaufwand vor Steuer
-58.350
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression
574.013
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***)	71.900

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2037

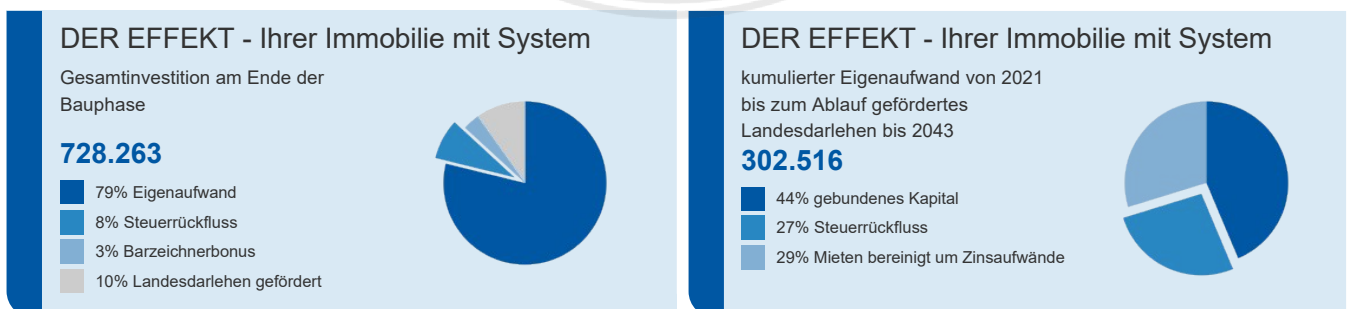
Ø Zufluss vor Steuer ****)	711	8.536	Ø Zufluss nach Steuer ****)	1.469	17.630
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

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. 3.968 bedient.

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)	302.516
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	17.503
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 71.900 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

500 / 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			-632.363		-632.363		-632.363
€	2022				24.950	24.950	3,95 %	-607.413
	2023	2.830	-992	1.838	18.400	20.238	3,33 %	-587.175
	2024	11.319	-3.968	7.351	15.000	22.351	3,81 %	-564.824
	2025	11.517	-3.968	7.549	11.013	18.563	3,29 %	-546.261
	2026	11.719	-3.968	7.751	10.898	18.649	3,41 %	-527.612
	2027	11.924	-3.968	7.956	10.781	18.736	3,55 %	-508.876
	2028	11.935	-3.968	7.967	10.661	18.628	3,66 %	-490.248
	2029	12.143	-3.968	8.176	10.639	18.814	3,84 %	-471.434
	2030	12.356	-3.968	8.388	10.517	18.905	4,01 %	-452.528
	2031	12.572	-3.968	8.604	10.394	18.998	4,20 %	-433.530
	2032	12.792	-3.968	8.824	10.268	19.093	4,40 %	-414.438
€	2033	12.897	-3.968	8.929	10.141	19.070	4,60 %	-395.368
	2034	13.123	-3.968	9.155	10.070	19.225	4,86 %	-376.143
	2035	13.353	-3.968	9.385	9.940	19.324	5,14 %	-356.819
	2036	13.586	-3.968	9.618	9.807	19.425	5,44 %	-337.394
	2037	13.824	-3.968	9.856	346	10.202	3,02 %	-327.191
	2038	13.858	-3.968	9.890	-4.491	5.399	1,65 %	-321.792
	2039	14.101	-3.968	10.133	-6.827	3.306	1,03 %	-318.487
	2040	14.347	-3.968	10.379	-6.967	3.412	1,07 %	-315.074
	2041	14.598	-3.968	10.630	-7.109	3.521	1,12 %	-311.553
	2042	14.854	-3.968	10.886	-7.254	3.632	1,17 %	-307.922
	2043	15.782	-2.975	12.807	-7.402	5.406	1,76 %	-302.516
	2044	17.503		17.503	-7.885	9.618	3,18 %	-292.899

*) 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-49.900		-49.900	-49.900
2022				-36.800		-36.800	-86.700
2023	3.338	-508	2.830	-32.650	-179	-29.999	-116.699
2024	13.350	-2.031	11.319	-32.650	-696	-22.027	-138.726
2025	13.584	-2.066	11.517	-32.650	-663	-21.796	-160.522
2026	13.821	-2.103	11.719	-32.650	-630	-21.561	-182.083
2027	14.063	-2.139	11.924	-32.650	-596	-21.322	-203.406
2028	14.309	-2.375	11.935	-32.650	-562	-21.278	-224.683
2029	14.560	-2.416	12.143	-32.650	-528	-21.035	-245.718
2030	14.815	-2.459	12.356	-32.650	-494	-20.788	-266.506
2031	15.074	-2.502	12.572	-32.650	-459	-20.537	-287.042
2032	15.338	-2.545	12.792	-32.650	-424	-20.281	-307.323
2033	15.606	-2.709	12.897	-32.650	-388	-20.141	-327.464
2034	15.879	-2.756	13.123	-32.650	-352	-19.879	-347.343
2035	16.157	-2.804	13.353	-32.650	-316	-19.613	-366.956
2036	16.440	-2.853	13.586	-14.000	-279	-693	-367.649
2037	16.727	-2.903	13.824	-4.600	-242	8.982	-358.667
2038	17.020	-3.162	13.858		-204	13.654	-345.013
2039	17.318	-3.217	14.101		-167	13.934	-331.079
2040	17.621	-3.274	14.347		-128	14.219	-316.860
2041	17.929	-3.331	14.598		-90	14.509	-302.352
2042	18.243	-3.389	14.854		-51	14.803	-287.549
2043	19.136	-3.354	15.782		-12	15.770	-271.778
2044	21.222	-3.719	17.503			17.503	-254.276

*) 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
		177.890			177.890
		minus Steuer			plus Steuer
		-35.670			132.580
		nach Steuer			nach Steuer
		142.220			310.470

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 168.250

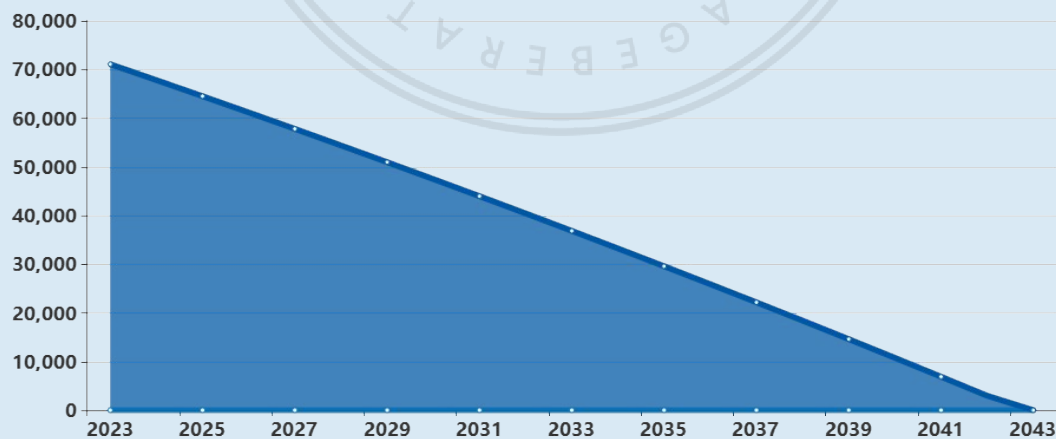
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

KREDITÜBERSICHT

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	813	179	992	71.087
2024	3.272	696	3.968	67.815
2025	3.305	663	3.968	64.510
2026	3.338	630	3.968	61.172
2027	3.372	596	3.968	57.800
2028	3.406	562	3.968	54.395
2029	3.440	528	3.968	50.955
2030	3.474	494	3.968	47.481
2031	3.509	459	3.968	43.972
2032	3.544	424	3.968	40.427
2033	3.580	388	3.968	36.847
2034	3.616	352	3.968	33.231
2035	3.652	316	3.968	29.579
2036	3.689	279	3.968	25.889
2037	3.726	242	3.968	22.163
2038	3.764	204	3.968	18.400
2039	3.801	167	3.968	14.598
2040	3.840	128	3.968	10.759
2041	3.878	90	3.968	6.881
2042	3.917	51	3.968	2.964
2043	2.963	12	2.975	

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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-31.250		-31.250	-31.250
2022				-8.700		-8.700	-39.950
2023	3.750	-508	3.242	-3.650	-179	-587	-40.537
2024	15.000	-2.031	12.969	-7.350	-696	4.923	-35.614
2025	15.263	-2.066	13.196	-7.350	-663	5.183	-30.431
2026	15.530	-2.103	13.427	-7.350	-630	5.447	-24.983
2027	15.801	-2.139	13.662	-7.350	-596	5.716	-19.268
2028	16.078	-2.375	13.703	-7.350	-562	5.791	-13.477
2029	16.359	-2.416	13.943	-7.350	-528	6.065	-7.412
2030	16.646	-2.459	14.187	-7.350	-494	6.343	-1.069
2031	16.937	-2.502	14.435	-7.350	-459	6.627	5.558

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.