

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
1210 Wien | Friedrich-Manhart-Straße 4
Entwicklungs GmbH & Co KG

NEUBAUHERRENMODELL

Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichner

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 135.503 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2021	-8.520
2021	121.103	2022	-8.400
-Barzeichnerbonus	-2.100	2023	-5.822
	119.003		-22.742

119.003
Eigenaufwand vor Steuer
-11.371
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression
107.632
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***)	14.400

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2037

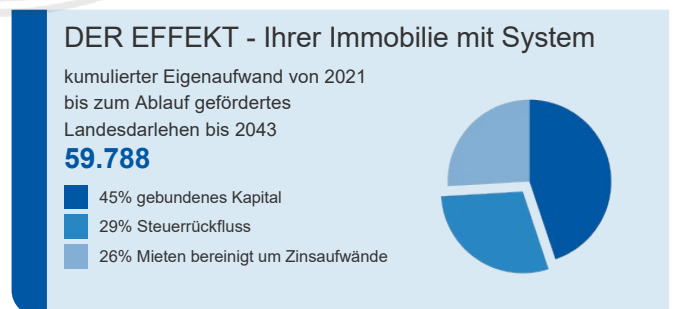
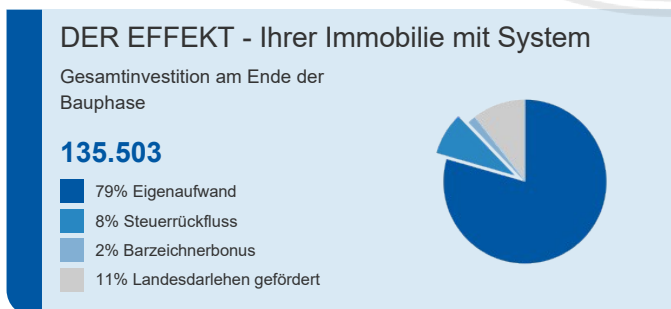
Ø Zufluss vor Steuer ****)	101	1.217	Ø Zufluss nach Steuer ****)	267	3.201
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. **3,0%**

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 795 bedient.

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	59.788
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.148
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,3 %



- *) 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 14.400 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 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.
- *****) 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

Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
⌘	2021			-119.003		-119.003		-119.003
	2022				4.260	4.260	3,58 %	-114.743
€	2023	454	-199	255	4.200	4.455	3,88 %	-110.287
	2024	1.816	-795	1.021	2.911	3.932	3,57 %	-106.355
	2025	1.850	-795	1.056	2.282	3.337	3,14 %	-103.018
	2026	1.885	-795	1.091	2.261	3.352	3,25 %	-99.666
	2027	1.921	-795	1.126	2.240	3.367	3,38 %	-96.299
	2028	1.957	-795	1.163	2.219	3.382	3,51 %	-92.917
	2029	1.943	-795	1.149	2.198	3.346	3,60 %	-89.571
	2030	1.981	-795	1.186	2.201	3.387	3,78 %	-86.183
	2031	2.019	-795	1.225	2.179	3.403	3,95 %	-82.780
	2032	2.058	-795	1.263	2.156	3.420	4,13 %	-79.360
	2033	2.098	-795	1.303	2.133	3.436	4,33 %	-75.923
	2034	2.097	-795	1.303	2.110	3.413	4,49 %	-72.511
	2035	2.138	-795	1.344	2.107	3.450	4,76 %	-69.061
	2036	2.180	-795	1.385	2.082	3.468	5,02 %	-65.593
	2037	2.222	-795	1.428	1.353	2.781	4,24 %	-62.812
	2038	2.266	-795	1.471	-832	639	1,02 %	-62.173
	2039	2.248	-795	1.454	-1.112	341	0,55 %	-61.832
	2040	2.293	-795	1.498	-1.107	391	0,63 %	-61.441
	2041	2.339	-795	1.544	-1.134	410	0,67 %	-61.031
	2042	2.385	-795	1.590	-1.160	430	0,70 %	-60.601
	2043	2.596	-596	2.000	-1.187	813	1,34 %	-59.788
	2044	3.148			3.148	-1.297	1.851	3,10 %

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

***) angenommene Steuerprogression von 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

Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-8.520		-8.520	-8.520
2022				-8.400		-8.400	-16.920
2023	563	-109	454	-6.240	-36	-5.822	-22.742
2024	2.250	-434	1.816	-6.240	-139	-4.563	-27.305
2025	2.289	-439	1.850	-6.240	-133	-4.522	-31.828
2026	2.329	-444	1.885	-6.240	-126	-4.481	-36.308
2027	2.370	-449	1.921	-6.240	-119	-4.438	-40.747
2028	2.412	-454	1.957	-6.240	-113	-4.395	-45.142
2029	2.454	-510	1.943	-6.240	-106	-4.402	-49.544
2030	2.497	-516	1.981	-6.240	-99	-4.358	-53.902
2031	2.541	-521	2.019	-6.240	-92	-4.313	-58.215
2032	2.585	-527	2.058	-6.240	-85	-4.267	-62.481
2033	2.630	-532	2.098	-6.240	-78	-4.220	-66.701
2034	2.676	-579	2.097	-6.240	-71	-4.213	-70.914
2035	2.723	-585	2.138	-6.240	-63	-4.165	-75.079
2036	2.771	-591	2.180	-4.830	-56	-2.706	-77.785
2037	2.819	-597	2.222	-510	-48	1.664	-76.121
2038	2.869	-603	2.266		-41	2.225	-73.897
2039	2.919	-670	2.248		-33	2.215	-71.682
2040	2.970	-677	2.293		-26	2.267	-69.414
2041	3.022	-683	2.339		-18	2.321	-67.094
2042	3.075	-690	2.385		-10	2.375	-64.719
2043	3.316	-720	2.596		-2	2.594	-62.126
2044	3.947	-799	3.148			3.148	-58.977

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 2.250 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- ***) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten sowie Rücklagen für Leerstehung und Mietausfall. Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhäberrichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- ***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. 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: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		30.888			30.888
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.524			27.786
		nach Steuer			nach Steuer
		26.364			58.674

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 32.310

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

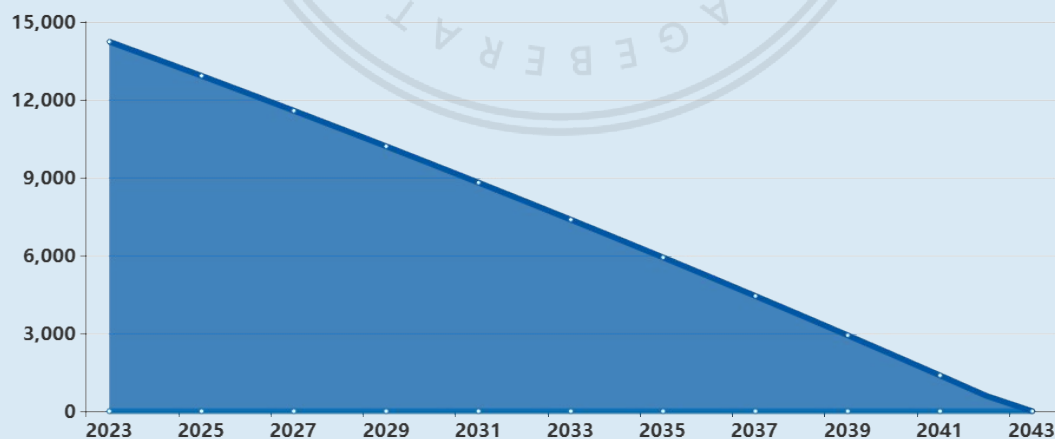
Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	163	36	199	14.237
2024	655	139	795	13.582
2025	662	133	795	12.920
2026	669	126	795	12.251
2027	675	119	795	11.576
2028	682	113	795	10.894
2029	689	106	795	10.205
2030	696	99	795	9.509
2031	703	92	795	8.807
2032	710	85	795	8.097
2033	717	78	795	7.380
2034	724	71	795	6.655
2035	732	63	795	5.924
2036	739	56	795	5.185
2037	746	48	795	4.439
2038	754	41	795	3.685
2039	761	33	795	2.924
2040	769	26	795	2.155
2041	777	18	795	1.378
2042	785	10	795	594
2043	593	2	596	

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.

NEUBAUHERRENMODELL

Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

TOTALGEWINNBERECHNUNG

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-7.140		-7.140	-7.140
2022				-2.670		-2.670	-9.810
2023	698	-109	589	-690	-36	-137	-9.947
2024	2.790	-434	2.356	-1.410	-139	807	-9.140
2025	2.839	-439	2.400	-1.410	-133	857	-8.283
2026	2.889	-444	2.445	-1.410	-126	908	-7.375
2027	2.939	-449	2.490	-1.410	-119	961	-6.414
2028	2.990	-454	2.536	-1.410	-113	1.014	-5.401
2029	3.043	-510	2.532	-1.410	-106	1.017	-4.384
2030	3.096	-516	2.580	-1.410	-99	1.071	-3.313
2031	3.150	-521	2.629	-1.410	-92	1.127	-2.186
2032	3.205	-527	2.679	-1.410	-85	1.184	-1.002
2033	3.261	-532	2.729	-1.410	-78	1.241	240

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 13. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 2.790 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.