

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

Kreditzeichner

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 180.670 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand**)

2021	20.000
2022	20.000
2023	18.000
	58.000

Steuerliches Ergebnis

2021	-13.200
2022	-12.480
2023	-8.149
	-33.829

58.000
Eigenaufwand vor Steuer

-16.914
Steuerrückfluss***) bei 50%
Progression

41.086
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

103.470

Landesdarlehen gefördert ****)

19.200

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

326
pro Monat

3.911
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

191
pro Monat

2.297
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

87.027

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.198

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

4,8 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

180.670

- 23% Eigenaufwand
- 9% Steuerrückfluss
- 57% Bankdarlehen
- 11% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2043

87.027

- 44% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 30% 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.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 103.470 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 19.200 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 - 2043. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
⌘	2021			-20.000		-20.000	-20.000
	2022			-20.000	6.600	-13.400	-33.400
€	2023	605	-2.192	-19.586	6.240	-13.346	-46.746
	2024	2.421	-8.767	-6.346	4.074	-2.271	-49.018
	2025	2.467	-8.767	-6.300	3.785	-2.514	-51.532
	2026	2.514	-8.767	-6.253	3.711	-2.542	-54.074
	2027	2.562	-8.767	-6.205	3.636	-2.570	-56.644
	2028	2.610	-8.767	-6.157	3.559	-2.598	-59.242
	2029	2.591	-8.767	-6.176	3.481	-2.695	-61.937
	2030	2.641	-8.767	-6.126	3.436	-2.690	-64.626
	2031	2.692	-8.767	-6.075	3.356	-2.719	-67.345
	2032	2.744	-8.767	-6.023	3.274	-2.749	-70.094
	2033	2.797	-8.767	-5.970	3.191	-2.779	-72.873
	2034	2.796	-8.767	-5.971	3.107	-2.864	-75.736
	2035	2.851	-8.767	-5.916	3.049	-2.867	-78.603
	2036	2.907	-8.767	-5.860	2.962	-2.898	-81.502
	2037	2.963	-8.767	-5.804	1.934	-3.870	-85.372
	2038	3.021	-6.839	-3.818	-1.035	-4.853	-90.225
	2039	2.998	-1.060	1.938	-1.465	473	-89.752
	2040	3.057	-1.060	1.998	-1.477	521	-89.231
	2041	3.118	-1.060	2.058	-1.512	547	-88.684
	2042	3.180	-1.060	2.120	-1.547	573	-88.111
	2043	3.462	-795	2.667	-1.583	1.084	-87.027
	2044	4.198			4.198	-1.729	2.469

*) 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-13.200		-13.200	-13.200
2022				-12.480		-12.480	-25.680
2023	750	-145	605	-8.320	-434	-8.149	-33.829
2024	3.000	-579	2.421	-8.320	-1.672	-7.571	-41.399
2025	3.053	-585	2.467	-8.320	-1.569	-7.422	-48.822
2026	3.106	-592	2.514	-8.320	-1.465	-7.271	-56.093
2027	3.160	-599	2.562	-8.320	-1.359	-7.118	-63.211
2028	3.216	-606	2.610	-8.320	-1.252	-6.962	-70.173
2029	3.272	-681	2.591	-8.320	-1.143	-6.872	-77.044
2030	3.329	-688	2.641	-8.320	-1.033	-6.711	-83.756
2031	3.387	-695	2.692	-8.320	-921	-6.548	-90.304
2032	3.447	-702	2.744	-8.320	-807	-6.383	-96.686
2033	3.507	-710	2.797	-8.320	-691	-6.214	-102.901
2034	3.568	-772	2.796	-8.320	-574	-6.098	-108.999
2035	3.631	-780	2.851	-8.320	-455	-5.924	-114.923
2036	3.694	-788	2.907	-6.440	-335	-3.868	-118.791
2037	3.759	-796	2.963	-680	-212	2.071	-116.720
2038	3.825	-804	3.021		-91	2.930	-113.790
2039	3.892	-894	2.998		-44	2.953	-110.836
2040	3.960	-902	3.057		-34	3.023	-107.813
2041	4.029	-911	3.118		-24	3.094	-104.719
2042	4.100	-920	3.180		-14	3.166	-101.553
2043	4.422	-960	3.462		-3	3.458	-98.095
2044	5.263	-1.065	4.198			4.198	-93.897

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 3.000 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
		41.183			41.183
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.032			37.048
		nach Steuer			nach Steuer
		35.152			78.232

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 43.080

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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023	1.541	386	1.927	101.929	217	48	265	18.983	2.192
2024	6.221	1.486	7.707	95.708	874	186	1.060	18.109	8.767
2025	6.315	1.392	7.707	89.393	883	177	1.060	17.227	8.767
2026	6.410	1.297	7.707	82.983	891	168	1.060	16.335	8.767
2027	6.507	1.200	7.707	76.476	900	159	1.060	15.435	8.767
2028	6.606	1.102	7.707	69.870	909	150	1.060	14.525	8.767
2029	6.705	1.002	7.707	63.165	919	141	1.060	13.607	8.767
2030	6.807	901	7.707	56.358	928	132	1.060	12.679	8.767
2031	6.909	798	7.707	49.449	937	123	1.060	11.742	8.767
2032	7.014	694	7.707	42.435	947	113	1.060	10.796	8.767
2033	7.120	588	7.707	35.315	956	104	1.060	9.840	8.767
2034	7.227	480	7.707	28.088	966	94	1.060	8.874	8.767
2035	7.336	371	7.707	20.752	975	84	1.060	7.899	8.767
2036	7.447	260	7.707	13.304	985	74	1.060	6.913	8.767
2037	7.560	148	7.707	5.745	995	65	1.060	5.918	8.767
2038	5.743	36	5.779		1.005	55	1.060	4.913	6.839
2039					1.015	44	1.060	3.898	1.060
2040					1.025	34	1.060	2.873	1.060
2041					1.036	24	1.060	1.837	1.060
2042					1.046	14	1.060	791	1.060
2043					791	3	795		795
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.

NEUBAUHERRENMODELL

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-11.360		-11.360	-11.360
2022				-4.840		-4.840	-16.200
2023	930	-145	785	-920	-434	-569	-16.769
2024	3.720	-579	3.141	-1.880	-1.672	-411	-17.179
2025	3.785	-585	3.200	-1.880	-1.569	-250	-17.429
2026	3.851	-592	3.259	-1.880	-1.465	-86	-17.515
2027	3.919	-599	3.320	-1.880	-1.359	81	-17.434
2028	3.987	-606	3.382	-1.880	-1.252	250	-17.184
2029	4.057	-681	3.377	-1.880	-1.143	353	-16.831
2030	4.128	-688	3.440	-1.880	-1.033	528	-16.303
2031	4.200	-695	3.505	-1.880	-921	705	-15.598
2032	4.274	-702	3.571	-1.880	-807	885	-14.714
2033	4.349	-710	3.639	-1.880	-691	1.067	-13.646
2034	4.425	-772	3.653	-1.880	-574	1.199	-12.448
2035	4.502	-780	3.722	-1.880	-455	1.387	-11.061
2036	4.581	-788	3.793	-1.880	-335	1.579	-9.482
2037	4.661	-796	3.865	-1.880	-212	1.773	-7.709
2038	4.743	-804	3.939	-1.880	-91	1.968	-5.741
2039	4.826	-894	3.932	-1.880	-44	2.007	-3.734
2040	4.910	-902	4.008	-1.880	-34	2.093	-1.640
2041	4.996	-911	4.085	-1.880	-24	2.181	541

STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 3.720 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.