

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 225.838 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand**)

2021	25.000
2022	25.000
2023	22.500
	72.500

Steuerliches Ergebnis

2021	-16.500
2022	-15.600
2023	-10.186
	-42.286

72.500
Eigenaufwand vor Steuer

-21.143
Steuerrückfluss**) bei 50%

Progression

51.357
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	129.338
Landesdarlehen gefördert ****)	24.000

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

407
pro Monat

4.889
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

239
pro Monat

2.871
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

108.783

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.247

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

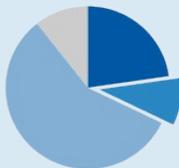
4,8 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

225.838

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2043

108.783

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.
- **) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 129.338 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 24.000 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
⌘	2021			-25.000		-25.000	-25.000
	2022			-25.000	8.250	-16.750	-41.750
€	2023	757	-2.740	-24.483	7.800	-16.683	-58.433
	2024	3.027	-10.959	-7.932	5.093	-2.839	-61.272
	2025	3.084	-10.959	-7.875	4.732	-3.143	-64.415
	2026	3.142	-10.959	-7.816	4.639	-3.177	-67.592
	2027	3.202	-10.959	-7.757	4.544	-3.212	-70.805
	2028	3.262	-10.959	-7.696	4.449	-3.248	-74.052
	2029	3.239	-10.959	-7.720	4.351	-3.368	-77.421
	2030	3.302	-10.959	-7.657	4.295	-3.362	-80.783
	2031	3.365	-10.959	-7.593	4.195	-3.399	-84.182
	2032	3.430	-10.959	-7.528	4.093	-3.436	-87.618
	2033	3.496	-10.959	-7.463	3.989	-3.473	-91.091
	2034	3.495	-10.959	-7.463	3.884	-3.579	-94.670
	2035	3.564	-10.959	-7.395	3.811	-3.584	-98.254
	2036	3.633	-10.959	-7.325	3.703	-3.623	-101.877
	2037	3.704	-10.959	-7.255	2.418	-4.837	-106.714
	2038	3.776	-8.548	-4.772	-1.294	-6.067	-112.781
	2039	3.747	-1.325	2.423	-1.831	591	-112.190
	2040	3.822	-1.325	2.497	-1.846	651	-111.538
	2041	3.898	-1.324	2.573	-1.889	684	-110.854
	2042	3.975	-1.324	2.650	-1.934	716	-110.138
	2043	4.327	-993	3.334	-1.979	1.355	-108.783
	2044	5.247			5.247	-2.161	3.086

*) 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-16.500		-16.500	-16.500
2022				-15.600		-15.600	-32.100
2023	938	-181	757	-10.400	-542	-10.186	-42.286
2024	3.750	-723	3.027	-10.400	-2.090	-9.464	-51.749
2025	3.816	-732	3.084	-10.400	-1.962	-9.278	-61.027
2026	3.882	-740	3.142	-10.400	-1.831	-9.089	-70.116
2027	3.950	-748	3.202	-10.400	-1.699	-8.897	-79.013
2028	4.019	-757	3.262	-10.400	-1.565	-8.703	-87.716
2029	4.090	-851	3.239	-10.400	-1.429	-8.590	-96.306
2030	4.161	-860	3.302	-10.400	-1.291	-8.389	-104.695
2031	4.234	-869	3.365	-10.400	-1.151	-8.185	-112.880
2032	4.308	-878	3.430	-10.400	-1.008	-7.978	-120.858
2033	4.384	-887	3.496	-10.400	-864	-7.768	-128.626
2034	4.460	-965	3.495	-10.400	-718	-7.622	-136.248
2035	4.538	-975	3.564	-10.400	-569	-7.405	-143.653
2036	4.618	-985	3.633	-8.050	-418	-4.835	-148.488
2037	4.699	-995	3.704	-850	-265	2.589	-145.900
2038	4.781	-1.005	3.776		-113	3.663	-142.237
2039	4.865	-1.117	3.747		-56	3.692	-138.546
2040	4.950	-1.128	3.822		-43	3.779	-134.767
2041	5.036	-1.139	3.898		-30	3.868	-130.899
2042	5.124	-1.150	3.975		-17	3.958	-126.941
2043	5.527	-1.200	4.327		-4	4.323	-122.619
2044	6.579	-1.332	5.247			5.247	-117.371

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 3.750 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/Liebhabeerichtlinien). 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
		51.479			51.479
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.540			46.310
		nach Steuer			nach Steuer
		43.940			97.790

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 53.850

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023	1.926	483	2.409	127.412	271	60	331	23.729	2.740
2024	7.776	1.858	9.634	119.635	1.092	232	1.324	22.637	10.959
2025	7.894	1.740	9.634	111.741	1.103	221	1.324	21.533	10.959
2026	8.013	1.621	9.634	103.728	1.114	210	1.325	20.419	10.959
2027	8.134	1.500	9.634	95.594	1.125	199	1.324	19.294	10.959
2028	8.257	1.377	9.634	87.337	1.137	188	1.325	18.157	10.959
2029	8.382	1.253	9.634	78.956	1.148	176	1.324	17.009	10.959
2030	8.508	1.126	9.634	70.447	1.160	165	1.324	15.849	10.959
2031	8.637	998	9.634	61.811	1.171	153	1.325	14.678	10.959
2032	8.767	867	9.634	53.043	1.183	141	1.325	13.494	10.959
2033	8.900	735	9.634	44.144	1.195	129	1.325	12.299	10.959
2034	9.034	600	9.634	35.110	1.207	117	1.325	11.092	10.959
2035	9.170	464	9.634	25.939	1.219	105	1.325	9.873	10.959
2036	9.309	325	9.634	16.630	1.231	93	1.324	8.642	10.959
2037	9.450	185	9.634	7.181	1.244	81	1.325	7.398	10.959
2038	7.179	45	7.224		1.256	68	1.325	6.142	8.548
2039					1.269	56	1.325	4.873	1.325
2040					1.282	43	1.325	3.591	1.325
2041					1.295	30	1.324	2.297	1.324
2042					1.308	17	1.324	989	1.324
2043					989	4	993		993
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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-14.200		-14.200	-14.200
2022				-6.050		-6.050	-20.250
2023	1.163	-181	982	-1.150	-542	-711	-20.961
2024	4.650	-723	3.927	-2.350	-2.090	-514	-21.474
2025	4.731	-732	4.000	-2.350	-1.962	-312	-21.786
2026	4.814	-740	4.074	-2.350	-1.831	-107	-21.893
2027	4.898	-748	4.150	-2.350	-1.699	101	-21.793
2028	4.984	-757	4.227	-2.350	-1.565	312	-21.480
2029	5.071	-851	4.221	-2.350	-1.429	442	-21.039
2030	5.160	-860	4.300	-2.350	-1.291	660	-20.379
2031	5.250	-869	4.382	-2.350	-1.151	881	-19.498
2032	5.342	-878	4.464	-2.350	-1.008	1.106	-18.392
2033	5.436	-887	4.548	-2.350	-864	1.334	-17.058
2034	5.531	-965	4.566	-2.350	-718	1.498	-15.560
2035	5.628	-975	4.653	-2.350	-569	1.734	-13.826
2036	5.726	-985	4.742	-2.350	-418	1.973	-11.853
2037	5.826	-995	4.832	-2.350	-265	2.216	-9.636
2038	5.928	-1.005	4.923	-2.350	-113	2.460	-7.176
2039	6.032	-1.117	4.915	-2.350	-56	2.509	-4.667
2040	6.138	-1.128	5.010	-2.350	-43	2.617	-2.050
2041	6.245	-1.139	5.106	-2.350	-30	2.726	676

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 4.650 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 21. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.