

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

6,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 271.005 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand**)

2021	30.000
2022	30.000
2023	27.000
	87.000

Steuerliches Ergebnis

2021	-19.800
2022	-18.720
2023	-12.223
	-50.743

87.000
Eigenaufwand vor Steuer

-25.371
Steuerrückfluss***) bei 50%

Progression

61.629
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

155.205

Landesdarlehen gefördert ****)

28.800

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

489

pro Monat

5.866

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

287

pro Monat

3.446

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

130.540

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.297

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

4,8 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

271.005

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2043

130.540

- 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 155.205 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 28.800 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

6,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
⌘	2021			-30.000		-30.000	-30.000
	2022			-30.000	9.900	-20.100	-50.100
€	2023	908	-3.288	-29.380	9.360	-20.020	-70.120
	2024	3.632	-13.150	-9.518	6.111	-3.407	-73.527
	2025	3.701	-13.150	-9.450	5.678	-3.771	-77.298
	2026	3.771	-13.151	-9.380	5.567	-3.813	-81.111
	2027	3.842	-13.151	-9.308	5.453	-3.855	-84.966
	2028	3.915	-13.151	-9.236	5.338	-3.897	-88.863
	2029	3.887	-13.151	-9.264	5.222	-4.042	-92.905
	2030	3.962	-13.151	-9.188	5.154	-4.035	-96.940
	2031	4.039	-13.151	-9.112	5.033	-4.079	-101.018
	2032	4.116	-13.151	-9.034	4.911	-4.123	-105.141
	2033	4.195	-13.151	-8.955	4.787	-4.168	-109.309
	2034	4.195	-13.151	-8.956	4.661	-4.295	-113.605
	2035	4.277	-13.151	-8.874	4.573	-4.301	-117.905
	2036	4.360	-13.151	-8.791	4.443	-4.347	-122.253
	2037	4.445	-13.151	-8.706	2.901	-5.805	-128.057
	2038	4.531	-10.258	-5.727	-1.553	-7.280	-135.337
	2039	4.497	-1.589	2.907	-2.198	710	-134.628
	2040	4.586	-1.589	2.997	-2.215	782	-133.846
	2041	4.677	-1.589	3.088	-2.267	820	-133.025
	2042	4.770	-1.589	3.180	-2.321	860	-132.166
	2043	5.192	-1.192	4.000	-2.375	1.626	-130.540
	2044		6.297		6.297	-2.594	3.703

*) 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

6,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.800		-19.800	-19.800
2022				-18.720		-18.720	-38.520
2023	1.125	-217	908	-12.480	-651	-12.223	-50.743
2024	4.500	-868	3.632	-12.480	-2.508	-11.356	-62.099
2025	4.579	-878	3.701	-12.480	-2.354	-11.133	-73.232
2026	4.659	-888	3.771	-12.480	-2.198	-10.907	-84.139
2027	4.740	-898	3.842	-12.480	-2.039	-10.677	-94.816
2028	4.823	-908	3.915	-12.480	-1.878	-10.443	-105.259
2029	4.908	-1.021	3.887	-12.480	-1.715	-10.308	-115.567
2030	4.994	-1.032	3.962	-12.480	-1.549	-10.067	-125.634
2031	5.081	-1.043	4.039	-12.480	-1.381	-9.822	-135.456
2032	5.170	-1.054	4.116	-12.480	-1.210	-9.574	-145.030
2033	5.260	-1.065	4.195	-12.480	-1.037	-9.321	-154.351
2034	5.353	-1.158	4.195	-12.480	-861	-9.147	-163.498
2035	5.446	-1.170	4.277	-12.480	-683	-8.886	-172.384
2036	5.541	-1.182	4.360	-9.660	-502	-5.802	-178.186
2037	5.638	-1.194	4.445	-1.020	-318	3.106	-175.080
2038	5.737	-1.206	4.531		-136	4.395	-170.685
2039	5.838	-1.341	4.497		-67	4.430	-166.255
2040	5.940	-1.354	4.586		-51	4.535	-161.720
2041	6.044	-1.367	4.677		-36	4.641	-157.079
2042	6.149	-1.380	4.770		-20	4.749	-152.330
2043	6.632	-1.440	5.192		-5	5.187	-147.142
2044	7.894	-1.598	6.297			6.297	-140.846

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 4.500 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
		61.775			61.775
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.048			55.572
		nach Steuer			nach Steuer
		52.728			117.348

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 64.620

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

6,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023	2.311	579	2.890	152.894	326	72	397	28.474	3.288
2024	9.332	2.229	11.561	143.562	1.311	279	1.589	27.164	13.150
2025	9.473	2.088	11.561	134.090	1.324	266	1.589	25.840	13.150
2026	9.616	1.945	11.561	124.474	1.337	252	1.589	24.503	13.151
2027	9.761	1.800	11.561	114.713	1.351	239	1.589	23.152	13.151
2028	9.908	1.653	11.561	104.805	1.364	225	1.589	21.788	13.151
2029	10.058	1.503	11.561	94.747	1.378	212	1.589	20.410	13.151
2030	10.210	1.351	11.561	84.537	1.392	198	1.589	19.019	13.151
2031	10.364	1.197	11.561	74.173	1.406	184	1.589	17.613	13.151
2032	10.521	1.040	11.561	63.652	1.420	170	1.589	16.193	13.151
2033	10.680	882	11.561	52.973	1.434	155	1.589	14.759	13.151
2034	10.841	720	11.561	42.132	1.448	141	1.589	13.311	13.151
2035	11.005	557	11.561	31.127	1.463	126	1.589	11.848	13.151
2036	11.171	390	11.561	19.956	1.478	112	1.589	10.370	13.151
2037	11.340	222	11.561	8.617	1.493	97	1.589	8.878	13.151
2038	8.614	54	8.668		1.508	82	1.589	7.370	10.258
2039					1.523	67	1.589	5.847	1.589
2040					1.538	51	1.589	4.309	1.589
2041					1.553	36	1.589	2.756	1.589
2042					1.569	20	1.589	1.187	1.589
2043					1.187	5	1.192		1.192
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

6,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-17.040		-17.040	-17.040
2022				-7.260		-7.260	-24.300
2023	1.395	-217	1.178	-1.380	-651	-853	-25.153
2024	5.580	-868	4.712	-2.820	-2.508	-616	-25.769
2025	5.678	-878	4.800	-2.820	-2.354	-374	-26.143
2026	5.777	-888	4.889	-2.820	-2.198	-129	-26.272
2027	5.878	-898	4.980	-2.820	-2.039	121	-26.151
2028	5.981	-908	5.073	-2.820	-1.878	374	-25.777
2029	6.086	-1.021	5.065	-2.820	-1.715	530	-25.247
2030	6.192	-1.032	5.161	-2.820	-1.549	792	-24.455
2031	6.301	-1.043	5.258	-2.820	-1.381	1.057	-23.398
2032	6.411	-1.054	5.357	-2.820	-1.210	1.327	-22.071
2033	6.523	-1.065	5.458	-2.820	-1.037	1.601	-20.470
2034	6.637	-1.158	5.479	-2.820	-861	1.798	-18.672
2035	6.753	-1.170	5.584	-2.820	-683	2.081	-16.591
2036	6.871	-1.182	5.690	-2.820	-502	2.368	-14.223
2037	6.992	-1.194	5.798	-2.820	-318	2.660	-11.564
2038	7.114	-1.206	5.908	-2.820	-136	2.952	-8.612
2039	7.239	-1.341	5.898	-2.820	-67	3.011	-5.601
2040	7.365	-1.354	6.012	-2.820	-51	3.140	-2.460
2041	7.494	-1.367	6.128	-2.820	-36	3.272	811

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 5.580 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.