

## mit System zu mehr Immobilien- ertrag



**VERSPROCHEN - GEHALTEN**  
10 FERTIGGESTELLTE UND  
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE  
OBJEKTE 2019

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,25%**  
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **2,21%**  
Baukosten eingehalten + **1,34%**

## NEUBAUHERRENMODELL

Wohnen in Floridsdorf  
1210 Wien, Brünner Straße 271/  
Dammäckergasse 2+4

# NEUBAUHERRENMODELL

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*) BARZEICHNER

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 146.668

### BAUPHASE (2021 - 2022)

#### Eigenaufwand

|                   |         |
|-------------------|---------|
| 2020              | 130.168 |
| -Barzeichnerbonus | -5.700  |
|                   | 124.468 |

#### Steuerliches Ergebnis

|      |         |
|------|---------|
| 2020 | -7.630  |
| 2021 | -6.650  |
| 2022 | -7.100  |
| 2023 | -4.815  |
|      | -26.195 |

124.468  
Eigenaufwand vor Steuer

**-13.097**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**111.370**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*)

16.500

### ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*)

**185**

pro Monat

**2.217**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*)

**242**

pro Monat

**2.908**

pro Jahr

Ø Ertrag nach Annuität und Steuer p.a. \*\*\*\*)

**2,6%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*\*)

**54.382**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**3.990**

**Rendite** in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

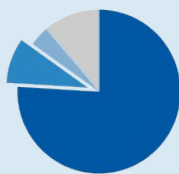
**7,3 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**146.668**

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 76% | Eigenaufwand             |
| 9%  | Steuerrückfluss          |
| 4%  | Barzeichnerbonus         |
| 11% | Landesdarlehen gefördert |



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2043

**54.382**

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 37% | gebundenes Kapital               |
| 17% | Steuerrückfluss                  |
| 46% | 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

\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 16.500 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.04.2023, kalkulierter Zinssatz 1,00% p.a. (Fixzinssatz)

\*\*\*\*) Basis Mieteinnahmen nach Nebenkosten

\*\*\*\*\*) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2020

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

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

|   | Jahr | Netto-<br>einnahmen | Annuitäten | Aufwand /<br>Ertrag vor<br>Steuer *) | +/- Steuer **) | Aufwand /<br>Ertrag nach<br>Steuer ***) | gesamter<br>Aufwand n.<br>Steuer ****) |
|---|------|---------------------|------------|--------------------------------------|----------------|---|--|
|   | 2020 |                     |            | -124.468                             |                | -124.468                                | -124.468                               |
|   | 2021 |                     |            |                                      | 3.815          | 3.815                                   | -120.653                               |
| ⊕ | 2022 |                     |            |                                      | 3.325          | 3.325                                   | -117.328                               |
|   | 2023 | 1.917               | -683       | 1.234                                | 3.550          | 4.784                                   | -112.543                               |
| € | 2024 | 2.601               | -911       | 1.690                                | 2.407          | 4.098                                   | -108.446                               |
|   | 2025 | 2.646               | -911       | 1.736                                | 2.083          | 3.818                                   | -104.628                               |
|   | 2026 | 2.693               | -911       | 1.782                                | 2.056          | 3.838                                   | -100.789                               |
|   | 2027 | 2.740               | -911       | 1.829                                | 2.029          | 3.858                                   | -96.931                                |
|   | 2028 | 2.788               | -911       | 1.877                                | 2.002          | 3.879                                   | -93.053                                |
|   | 2029 | 2.836               | -911       | 1.926                                | 1.974          | 3.900                                   | -89.153                                |
|   | 2030 | 2.886               | -911       | 1.975                                | 1.945          | 3.921                                   | -85.232                                |
|   | 2031 | 2.937               | -911       | 2.026                                | 1.917          | 3.943                                   | -81.289                                |
|   | 2032 | 2.988               | -911       | 2.077                                | 1.887          | 3.965                                   | -77.325                                |
|   | 2033 | 3.040               | -911       | 2.130                                | 1.858          | 3.987                                   | -73.338                                |
|   | 2034 | 3.093               | -911       | 2.183                                | 1.827          | 4.010                                   | -69.327                                |
|   | 2035 | 3.148               | -911       | 2.237                                | 1.797          | 4.034                                   | -65.294                                |
|   | 2036 | 3.203               | -911       | 2.292                                | 800            | 3.092                                   | -62.202                                |
|   | 2037 | 3.259               | -911       | 2.348                                | -636           | 1.712                                   | -60.490                                |
|   | 2038 | 3.316               | -911       | 2.405                                | -1.604         | 801                                     | -59.689                                |
|   | 2039 | 3.374               | -911       | 2.463                                | -1.637         | 827                                     | -58.862                                |
|   | 2040 | 3.433               | -911       | 2.522                                | -1.670         | 852                                     | -58.010                                |
|   | 2041 | 3.493               | -911       | 2.582                                | -1.704         | 878                                     | -57.131                                |
|   | 2042 | 3.554               | -911       | 2.643                                | -1.738         | 905                                     | -56.226                                |
|   | 2043 | 3.845               | -228       | 3.618                                | -1.773         | 1.844                                   | <b>-54.382</b>                         |
|   | 2044 | <b>3.990</b>        |            | 3.990                                | -1.922         | 2.068                                   | -52.314                                |

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

\*\*\*) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2020

\*\*\*\*) 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

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Nettoeinnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis ***) | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|-----------------|----------------|----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2020 |          |                 |                | -7.630               |             | -7.630                     | -7.630                          |
| 2021 |          |                 |                | -6.650               |             | -6.650                     | -14.280                         |
| 2022 |          |                 |                | -7.100               |             | -7.100                     | -21.380                         |
| 2023 | 2.130    | -213            | 1.917          | -6.610               | -122        | -4.815                     | -26.195                         |
| 2024 | 2.890    | -289            | 2.601          | -6.610               | -156        | -4.165                     | -30.360                         |
| 2025 | 2.940    | -294            | 2.646          | -6.610               | -148        | -4.112                     | -34.472                         |
| 2026 | 2.992    | -299            | 2.693          | -6.610               | -141        | -4.058                     | -38.530                         |
| 2027 | 3.044    | -304            | 2.740          | -6.610               | -133        | -4.003                     | -42.534                         |
| 2028 | 3.097    | -310            | 2.788          | -6.610               | -125        | -3.948                     | -46.481                         |
| 2029 | 3.152    | -315            | 2.836          | -6.610               | -117        | -3.891                     | -50.372                         |
| 2030 | 3.207    | -321            | 2.886          | -6.610               | -109        | -3.833                     | -54.205                         |
| 2031 | 3.263    | -326            | 2.937          | -6.610               | -101        | -3.775                     | -57.980                         |
| 2032 | 3.320    | -332            | 2.988          | -6.610               | -93         | -3.715                     | -61.695                         |
| 2033 | 3.378    | -338            | 3.040          | -6.610               | -85         | -3.655                     | -65.350                         |
| 2034 | 3.437    | -344            | 3.093          | -6.610               | -77         | -3.593                     | -68.943                         |
| 2035 | 3.497    | -350            | 3.148          | -4.680               | -68         | -1.601                     | -70.544                         |
| 2036 | 3.558    | -356            | 3.203          | -1.870               | -60         | 1.273                      | -69.271                         |
| 2037 | 3.621    | -362            | 3.259          |                      | -51         | 3.207                      | -66.063                         |
| 2038 | 3.684    | -368            | 3.316          |                      | -43         | 3.273                      | -62.790                         |
| 2039 | 3.749    | -375            | 3.374          |                      | -34         | 3.340                      | -59.450                         |
| 2040 | 3.814    | -381            | 3.433          |                      | -25         | 3.408                      | -56.043                         |
| 2041 | 3.881    | -388            | 3.493          |                      | -16         | 3.477                      | -52.566                         |
| 2042 | 3.949    | -395            | 3.554          |                      | -7          | 3.547                      | -49.019                         |
| 2043 | 4.273    | -427            | 3.845          |                      | 0           | 3.845                      | -45.174                         |
| 2044 | 4.434    | -443            | 3.990          |                      |             | 3.990                      | -41.184                         |

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 2.840 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 10,00% p.a. ab dem Jahr 2023 von den Mieteinnahmen kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2024.

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.04.2023 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     |
|     |        | 42.773             |     |      | 42.773             |
|     |        | minus Steuer       |     |      | plus Steuer        |
|     |        | -9.967             |     |      | 25.098             |
|     |        | <b>nach Steuer</b> |     |      | <b>nach Steuer</b> |
|     |        | <b>32.807</b>      |     |      | <b>67.872</b>      |

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 35.065**

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

Wohnen in Floridsdorf

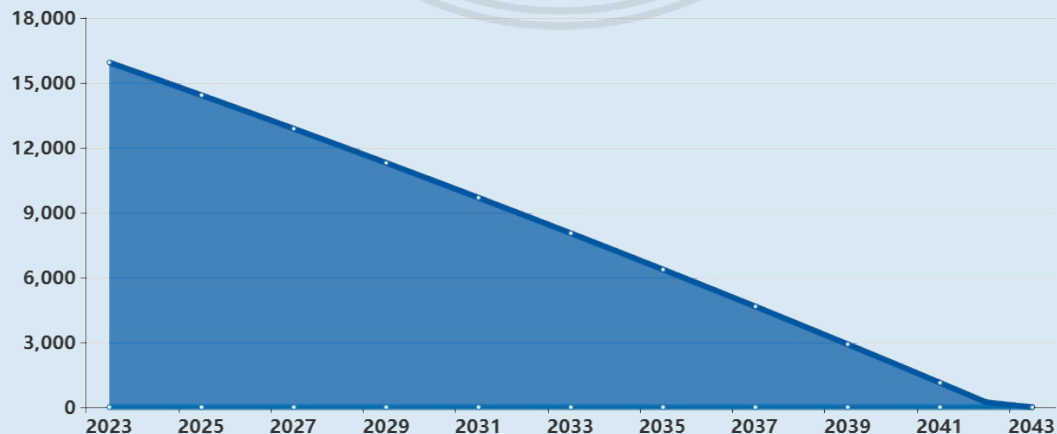
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

## KREDITÜBERSICHT

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Tilgung Förderdarlehen | Zinsen Förderdarlehen | Annuität Förderdarlehen | Stand Förderdarlehen |
|------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 2020 |                        |                       |                         |                      |
| 2021 |                        |                       |                         |                      |
| 2022 |                        |                       |                         |                      |
| 2023 | 561                    | 122                   | 683                     | 15.939               |
| 2024 | 755                    | 156                   | 911                     | 15.184               |
| 2025 | 762                    | 148                   | 911                     | 14.422               |
| 2026 | 770                    | 141                   | 911                     | 13.652               |
| 2027 | 778                    | 133                   | 911                     | 12.875               |
| 2028 | 785                    | 125                   | 911                     | 12.089               |
| 2029 | 793                    | 117                   | 911                     | 11.296               |
| 2030 | 801                    | 109                   | 911                     | 10.495               |
| 2031 | 809                    | 101                   | 911                     | 9.685                |
| 2032 | 817                    | 93                    | 911                     | 8.868                |
| 2033 | 826                    | 85                    | 911                     | 8.042                |
| 2034 | 834                    | 77                    | 911                     | 7.208                |
| 2035 | 842                    | 68                    | 911                     | 6.366                |
| 2036 | 851                    | 60                    | 911                     | 5.515                |
| 2037 | 859                    | 51                    | 911                     | 4.656                |
| 2038 | 868                    | 43                    | 911                     | 3.788                |
| 2039 | 877                    | 34                    | 911                     | 2.911                |
| 2040 | 886                    | 25                    | 911                     | 2.025                |
| 2041 | 894                    | 16                    | 911                     | 1.131                |
| 2042 | 903                    | 7                     | 911                     | 227                  |
| 2043 | 227                    | 0                     | 228                     |                      |
| 2044 |                        |                       |                         |                      |

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

Wohnen in Floridsdorf

1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr        | Miete *)     | Neben-<br>kosten **) | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen      | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2020        |              |                      |                     | -5.700                  |             | -5.700                   | -5.700                                |
| 2021        |              |                      |                     | -1.910                  |             | -1.910                   | -7.610                                |
| 2022        |              |                      |                     | -490                    |             | -490                     | -8.100                                |
| 2023        | 2.310        | -213                 | 2.097               | -1.490                  | -122        | 485                      | -7.615                                |
| 2024        | 3.134        | -289                 | 2.845               | -1.490                  | -156        | 1.199                    | -6.416                                |
| 2025        | 3.189        | -294                 | 2.895               | -1.490                  | -148        | 1.256                    | -5.160                                |
| 2026        | 3.245        | -299                 | 2.945               | -1.490                  | -141        | 1.315                    | -3.845                                |
| 2027        | 3.301        | -304                 | 2.997               | -1.490                  | -133        | 1.374                    | -2.471                                |
| 2028        | 3.359        | -310                 | 3.049               | -1.490                  | -125        | 1.434                    | -1.037                                |
| <b>2029</b> | <b>3.418</b> | <b>-315</b>          | <b>3.103</b>        | <b>-1.490</b>           | <b>-117</b> | <b>1.495</b>             | <b>459</b>                            |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 3.080 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 10,00% p.a. ab dem Jahr 2023 von den Mieteinnahmen kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2024.

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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.