

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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 293.335

BAUPHASE (2021 - 2022)

Eigenaufwand

2020	260.335
-Barzeichnerbonus	-11.400
	248.935

Steuerliches Ergebnis

2020	-15.260
2021	-13.300
2022	-14.200
2023	-9.630
	-52.390

248.935
Eigenaufwand vor Steuer

-26.195

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

222.740

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert **)

33.000

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

370

pro Monat

4.434

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

485

pro Monat

5.816

pro Jahr

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

2,6%

ERTRAGSPHASE II (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

108.764

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.981

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

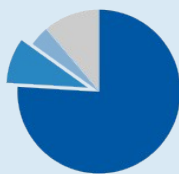
7,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

293.335

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2043

108.764

- 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 33.000 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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-248.935		-248.935	-248.935
	2021				7.630	7.630	-241.305
⊘	2022				6.650	6.650	-234.655
	2023	3.834	-1.366	2.468	7.100	9.568	-225.087
€	2024	5.201	-1.821	3.380	4.815	8.195	-216.892
	2025	5.292	-1.821	3.471	4.165	7.637	-209.255
	2026	5.385	-1.821	3.564	4.112	7.676	-201.579
	2027	5.479	-1.821	3.658	4.058	7.716	-193.863
	2028	5.575	-1.821	3.754	4.003	7.757	-186.106
	2029	5.673	-1.821	3.852	3.948	7.799	-178.306
	2030	5.772	-1.821	3.951	3.891	7.842	-170.465
	2031	5.873	-1.821	4.052	3.833	7.885	-162.579
	2032	5.976	-1.821	4.155	3.775	7.929	-154.650
	2033	6.080	-1.821	4.259	3.715	7.974	-146.676
	2034	6.187	-1.821	4.366	3.655	8.020	-138.655
	2035	6.295	-1.821	4.474	3.593	8.067	-130.588
	2036	6.405	-1.821	4.584	1.601	6.185	-124.403
	2037	6.517	-1.821	4.696	-1.273	3.423	-120.980
	2038	6.631	-1.821	4.810	-3.207	1.603	-119.377
	2039	6.747	-1.821	4.926	-3.273	1.653	-117.724
	2040	6.866	-1.821	5.044	-3.340	1.705	-116.020
	2041	6.986	-1.821	5.165	-3.408	1.757	-114.263
	2042	7.108	-1.821	5.287	-3.477	1.810	-112.453
	2043	7.691	-455	7.236	-3.547	3.689	-108.764
	2044	7.981		7.981	-3.845	4.136	-104.628

*) 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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-15.260		-15.260	-15.260
2021				-13.300		-13.300	-28.560
2022				-14.200		-14.200	-42.760
2023	4.260	-426	3.834	-13.220	-244	-9.630	-52.390
2024	5.779	-578	5.201	-13.220	-312	-8.330	-60.720
2025	5.881	-588	5.292	-13.220	-297	-8.224	-68.944
2026	5.983	-598	5.385	-13.220	-281	-8.116	-77.061
2027	6.088	-609	5.479	-13.220	-266	-8.007	-85.067
2028	6.195	-619	5.575	-13.220	-250	-7.895	-92.962
2029	6.303	-630	5.673	-13.220	-235	-7.782	-100.744
2030	6.413	-641	5.772	-13.220	-219	-7.667	-108.411
2031	6.526	-653	5.873	-13.220	-202	-7.549	-115.960
2032	6.640	-664	5.976	-13.220	-186	-7.430	-123.390
2033	6.756	-676	6.080	-13.220	-170	-7.309	-130.700
2034	6.874	-687	6.187	-13.220	-153	-7.186	-137.886
2035	6.995	-699	6.295	-9.360	-136	-3.201	-141.087
2036	7.117	-712	6.405	-3.740	-120	2.546	-138.542
2037	7.242	-724	6.517		-102	6.415	-132.127
2038	7.368	-737	6.631		-85	6.546	-125.581
2039	7.497	-750	6.747		-68	6.680	-118.901
2040	7.628	-763	6.866		-50	6.815	-112.085
2041	7.762	-776	6.986		-32	6.953	-105.132
2042	7.898	-790	7.108		-14	7.094	-98.038
2043	8.545	-855	7.691		-1	7.690	-90.348
2044	8.868	-887	7.981			7.981	-82.368

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 5.680 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
		85.547			85.547
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.933			50.197
		nach Steuer			nach Steuer
		65.613			135.743

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 70.130

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

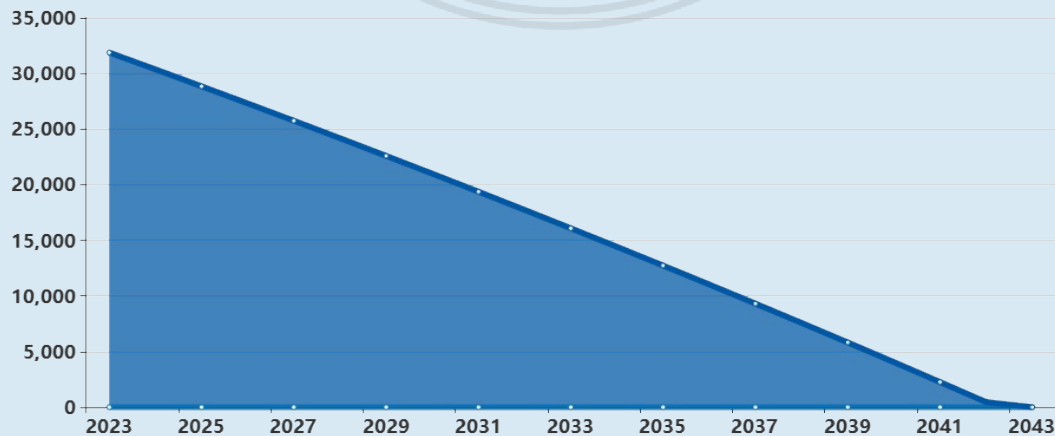
1210 WIEN / BRÜNNER STRASSE 271 / DAMMÄCKERGASSE 2+4

KREDITÜBERSICHT

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022				
2023	1.122	244	1.366	31.878
2024	1.509	312	1.821	30.369
2025	1.524	297	1.821	28.844
2026	1.540	281	1.821	27.304
2027	1.555	266	1.821	25.749
2028	1.571	250	1.821	24.178
2029	1.587	235	1.821	22.592
2030	1.603	219	1.821	20.989
2031	1.619	202	1.821	19.370
2032	1.635	186	1.821	17.735
2033	1.651	170	1.821	16.084
2034	1.668	153	1.821	14.416
2035	1.685	136	1.821	12.731
2036	1.702	120	1.821	11.030
2037	1.719	102	1.821	9.311
2038	1.736	85	1.821	7.575
2039	1.753	68	1.821	5.821
2040	1.771	50	1.821	4.050
2041	1.789	32	1.821	2.261
2042	1.807	14	1.821	455
2043	454	1	455	
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

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-11.400		-11.400	-11.400
2021				-3.820		-3.820	-15.220
2022				-980		-980	-16.200
2023	4.620	-426	4.194	-2.980	-244	970	-15.230
2024	6.268	-578	5.690	-2.980	-312	2.398	-12.832
2025	6.377	-588	5.789	-2.980	-297	2.513	-10.319
2026	6.489	-598	5.891	-2.980	-281	2.629	-7.690
2027	6.603	-609	5.994	-2.980	-266	2.748	-4.942
2028	6.718	-619	6.099	-2.980	-250	2.868	-2.073
2029	6.836	-630	6.205	-2.980	-235	2.991	918

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2023 in Höhe von EUR 6.160 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.