IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt
IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

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
1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

GROSSNUTZENDARSTELLUNG
Kreditzeichner

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 364.131 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	42.500	2021	-34.600
2022	42.500	2022	-21.925
2023	37.500	2023	-15.921
	122.500		-72.446

122.500
Eigenaufwand vor Steuer

-36.223
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

86.277
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	205.681
Landesdarlehen gefördert ****)	35.950

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****)	578 pro Monat	6.941 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****)**	**354** pro Monat	**4.249** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

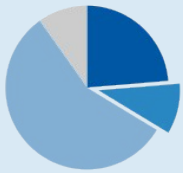
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ******)	171.251
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	8.751
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,1 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

364.131

- 24% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen
- 10% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 - 2043

171.251

- 44% Eigenaufwand
- 24% Steuerrückfluss
- 32% 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 205.681 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 1,75% p.a. ab 01.10.2023 zzgl. Spesen und Gebühren.

****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 35.950 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Fixzinssatz 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 50% ab dem Jahr 2021.

******) Basis Mieteinnahmen nach Nebenkosten

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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-42.500		-42.500	-42.500
	2022			-42.500	17.300	-25.200	-67.700
	2023	1.415	-4.410	-40.495	10.963	-29.533	-97.233
	2024	5.660	-17.641	-11.981	7.960	-4.021	-101.253
	2025	5.759	-17.641	-11.882	7.281	-4.601	-105.854
	2026	5.859	-17.641	-11.781	7.113	-4.668	-110.522
	2027	5.962	-17.641	-11.679	6.943	-4.736	-115.258
	2028	5.967	-17.641	-11.673	6.769	-4.904	-120.162
	2029	6.072	-17.641	-11.569	6.642	-4.927	-125.088
	2030	6.178	-17.641	-11.463	6.463	-4.999	-130.088
	2031	6.286	-17.641	-11.354	6.281	-5.073	-135.161
	2032	6.396	-17.641	-11.244	6.096	-5.148	-140.309
€	2033	6.449	-17.641	-11.192	5.908	-5.284	-145.593
	2034	6.561	-17.641	-11.079	5.746	-5.333	-150.926
	2035	6.676	-17.641	-10.964	5.551	-5.413	-156.339
	2036	6.793	-17.641	-10.847	5.353	-5.494	-161.834
	2037	6.912	-17.641	-10.729	489	-10.239	-172.073
	2038	6.929	-13.723	-6.793	-2.066	-8.859	-180.933
	2039	7.050	-1.984	5.066	-3.370	1.697	-179.236
	2040	7.174	-1.984	5.190	-3.483	1.706	-177.530
	2041	7.299	-1.984	5.315	-3.555	1.760	-175.769
	2042	7.427	-1.984	5.443	-3.627	1.816	-173.953
	2043	7.891	-1.488	6.403	-3.701	2.703	**-171.251**
	2044	**8.751**		8.751	-3.943	4.809	-166.442

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

**) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021% ab dem Jahr 2021

***) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

****) kumulierter Eigenmitteleinsatz 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-34.600		-34.600	-34.600
2022				-21.925		-21.925	-56.525
2023	1.669	-254	1.415	-16.325	-1.011	-15.921	-72.446
2024	6.675	-1.015	5.660	-16.325	-3.897	-14.562	-87.008
2025	6.792	-1.033	5.759	-16.325	-3.661	-14.227	-101.235
2026	6.911	-1.051	5.859	-16.325	-3.420	-13.886	-115.121
2027	7.032	-1.070	5.962	-16.325	-3.176	-13.539	-128.660
2028	7.155	-1.187	5.967	-16.325	-2.927	-13.285	-141.944
2029	7.280	-1.208	6.072	-16.325	-2.674	-12.927	-154.871
2030	7.407	-1.229	6.178	-16.325	-2.416	-12.563	-167.434
2031	7.537	-1.251	6.286	-16.325	-2.154	-12.193	-179.626
2032	7.669	-1.273	6.396	-16.325	-1.887	-11.816	-191.442
2033	7.803	-1.354	6.449	-16.325	-1.615	-11.492	-202.934
2034	7.940	-1.378	6.561	-16.325	-1.339	-11.102	-214.036
2035	8.078	-1.402	6.676	-16.325	-1.058	-10.706	-224.742
2036	8.220	-1.427	6.793	-7.000	-771	-978	-225.721
2037	8.364	-1.452	6.912	-2.300	-480	4.132	-221.589
2038	8.510	-1.581	6.929		-190	6.739	-214.850
2039	8.659	-1.609	7.050		-83	6.967	-207.883
2040	8.811	-1.637	7.174		-64	7.109	-200.773
2041	8.965	-1.666	7.299		-45	7.254	-193.519
2042	9.122	-1.695	7.427		-25	7.402	-186.117
2043	9.568	-1.677	7.891		-6	7.885	-178.232
2044	10.611	-1.860	8.751			8.751	-169.481

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 6.675 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021. Die Nebenkosten sind mit 15,21% p.a. ab dem Jahr 2024 (16,60% p.a. ab dem Jahr 2029, 17,36% p.a. ab dem Jahr 2034, 18,58% p.a. ab dem Jahr 2039, 17,52% p.a. ab dem Jahr 2044) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen		88.945
minus Steuer		-17.835
nach Steuer		**71.110**

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		88.945
plus Steuer		66.290
nach Steuer		**155.235**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 84.125

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

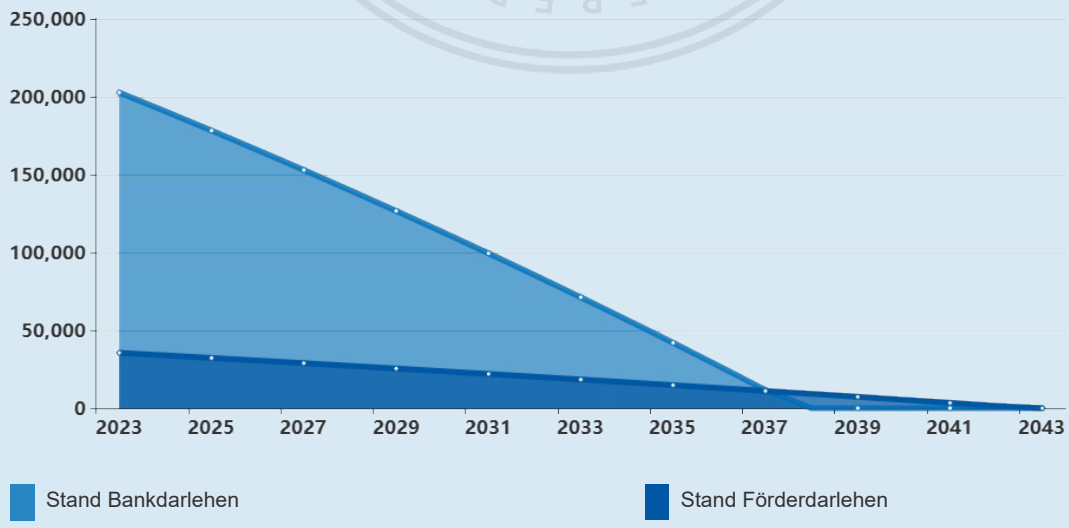
1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

KREDITÜBERSICHT

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023	2.993	921	3.914	202.688	406	90	496	35.544	4.410
2024	12.108	3.549	15.657	190.580	1.636	348	1.984	33.908	17.641
2025	12.328	3.329	15.657	178.253	1.652	332	1.984	32.255	17.641
2026	12.551	3.105	15.657	165.701	1.669	315	1.984	30.586	17.641
2027	12.779	2.878	15.657	152.922	1.686	298	1.984	28.900	17.641
2028	13.011	2.646	15.657	139.911	1.703	281	1.984	27.197	17.641
2029	13.247	2.409	15.657	126.664	1.720	264	1.984	25.478	17.641
2030	13.488	2.169	15.657	113.177	1.737	247	1.984	23.740	17.641
2031	13.732	1.924	15.657	99.444	1.755	229	1.984	21.986	17.641
2032	13.982	1.675	15.657	85.463	1.772	212	1.984	20.214	17.641
2033	14.235	1.421	15.657	71.227	1.790	194	1.984	18.424	17.641
2034	14.494	1.163	15.657	56.733	1.808	176	1.984	16.616	17.641
2035	14.757	900	15.657	41.977	1.826	158	1.984	14.790	17.641
2036	15.025	632	15.657	26.952	1.845	139	1.984	12.945	17.641
2037	15.297	359	15.657	11.655	1.863	121	1.984	11.082	17.641
2038	11.651	88	11.739		1.882	102	1.984	9.200	13.723
2039					1.901	83	1.984	7.299	1.984
2040					1.920	64	1.984	5.380	1.984
2041					1.939	45	1.984	3.440	1.984
2042					1.959	25	1.984	1.482	1.984
2043					1.482	6	1.488		1.488
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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-25.275		-25.275	-25.275
2022				-7.875		-7.875	-33.150
2023	1.875	-254	1.621	-1.825	-1.011	-1.214	-34.364
2024	7.500	-1.015	6.485	-3.675	-3.897	-1.087	-35.452
2025	7.631	-1.033	6.598	-3.675	-3.661	-738	-36.189
2026	7.765	-1.051	6.713	-3.675	-3.420	-382	-36.571
2027	7.901	-1.070	6.831	-3.675	-3.176	-20	-36.591
2028	8.039	-1.187	6.852	-3.675	-2.927	250	-36.341
2029	8.180	-1.208	6.972	-3.675	-2.674	623	-35.718
2030	8.323	-1.229	7.094	-3.675	-2.416	1.003	-34.715
2031	8.468	-1.251	7.218	-3.675	-2.154	1.389	-33.326
2032	8.617	-1.273	7.344	-3.675	-1.887	1.782	-31.544
2033	8.767	-1.354	7.413	-3.675	-1.615	2.123	-29.421
2034	8.921	-1.378	7.543	-3.675	-1.339	2.529	-26.892
2035	9.077	-1.402	7.675	-3.675	-1.058	2.942	-23.950
2036	9.236	-1.427	7.809	-3.675	-771	3.363	-20.588
2037	9.397	-1.452	7.946	-3.675	-480	3.790	-16.797
2038	9.562	-1.581	7.981	-3.675	-190	4.116	-12.681
2039	9.729	-1.609	8.121	-3.675	-83	4.362	-8.319
2040	9.899	-1.637	8.263	-3.675	-64	4.523	-3.796
2041	**10.073**	**-1.666**	**8.407**	**-3.675**	**-45**	**4.687**	**892**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 7.500 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021. Die Nebenkosten sind mit 15,21% p.a. ab dem Jahr 2024 (16,60% p.a. ab dem Jahr 2029, 17,36% p.a. ab dem Jahr 2034, 18,58% p.a. ab dem Jahr 2039, 17,52% p.a. ab dem Jahr 2044) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

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. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.