

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
1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichner

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 291.305 *

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2021	262.545	2021	-19.960
-Barzeichnerbonus	-9.600	2022	-14.720
	252.945	2023	-12.000
			-46.680

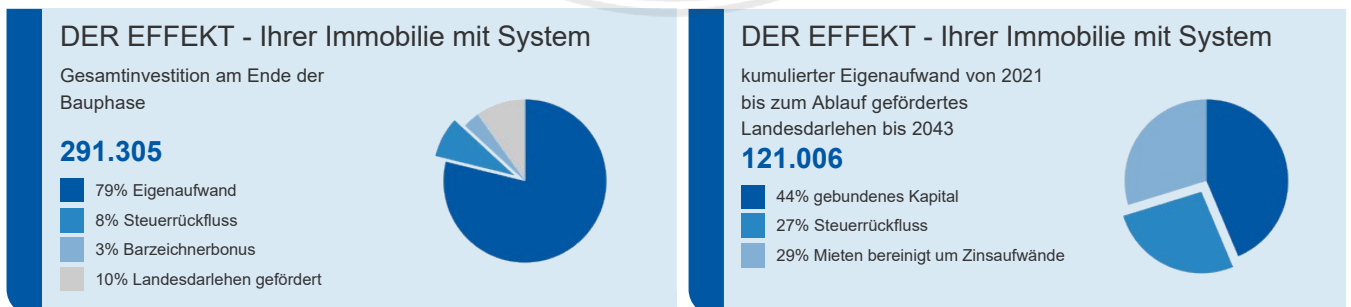
252.945
Eigenaufwand vor Steuer
-23.340
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression
229.605
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***)	28.760

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2037			
Ø Zufluss vor Steuer ****)	285	3.415	Ø Zufluss nach Steuer ****)
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat
			588
			pro Monat
			7.052
			pro Jahr
			3,1 %
			Ø Zufluss nach Annuität und Steuer p.a. ****)

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 1.587 bedient.

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)	121.006
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.001
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,8 %



- *) 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 28.760 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 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2021.
- *****) Da die Herstellungskosten bis 2037 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-252.945		-252.945		-252.945
€	2022				9.980	9.980	3,95 %	-242.965
	2023	1.132	-397	735	7.360	8.095	3,33 %	-234.870
	2024	4.528	-1.587	2.940	6.000	8.940	3,81 %	-225.930
	2025	4.607	-1.587	3.020	4.405	7.425	3,29 %	-218.505
	2026	4.687	-1.587	3.100	4.359	7.459	3,41 %	-211.045
	2027	4.770	-1.587	3.182	4.312	7.495	3,55 %	-203.551
	2028	4.774	-1.587	3.187	4.264	7.451	3,66 %	-196.099
	2029	4.857	-1.587	3.270	4.256	7.526	3,84 %	-188.574
	2030	4.942	-1.587	3.355	4.207	7.562	4,01 %	-181.011
	2031	5.029	-1.587	3.442	4.158	7.599	4,20 %	-173.412
	2032	5.117	-1.587	3.530	4.107	7.637	4,40 %	-165.775
€	2033	5.159	-1.587	3.572	4.056	7.628	4,60 %	-158.147
	2034	5.249	-1.587	3.662	4.028	7.690	4,86 %	-150.457
	2035	5.341	-1.587	3.754	3.976	7.730	5,14 %	-142.727
	2036	5.434	-1.587	3.847	3.923	7.770	5,44 %	-134.958
	2037	5.530	-1.587	3.942	139	4.081	3,02 %	-130.877
	2038	5.543	-1.587	3.956	-1.796	2.160	1,65 %	-128.717
	2039	5.640	-1.587	4.053	-2.731	1.322	1,03 %	-127.395
	2040	5.739	-1.587	4.152	-2.787	1.365	1,07 %	-126.030
	2041	5.839	-1.587	4.252	-2.844	1.408	1,12 %	-124.621
	2042	5.942	-1.587	4.354	-2.902	1.453	1,17 %	-123.169
	2043	6.313	-1.190	5.123	-2.961	2.162	1,76 %	-121.006
	2044	7.001		7.001	-3.154	3.847	3,18 %	-117.159

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

***) bei einer Steuerprogression 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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.960		-19.960	-19.960
2022				-14.720		-14.720	-34.680
2023	1.335	-203	1.132	-13.060	-72	-12.000	-46.680
2024	5.340	-812	4.528	-13.060	-278	-8.811	-55.490
2025	5.433	-827	4.607	-13.060	-265	-8.718	-64.209
2026	5.529	-841	4.687	-13.060	-252	-8.624	-72.833
2027	5.625	-856	4.770	-13.060	-239	-8.529	-81.362
2028	5.724	-950	4.774	-13.060	-225	-8.511	-89.873
2029	5.824	-966	4.857	-13.060	-211	-8.414	-98.287
2030	5.926	-983	4.942	-13.060	-197	-8.315	-106.602
2031	6.030	-1.001	5.029	-13.060	-184	-8.215	-114.817
2032	6.135	-1.018	5.117	-13.060	-169	-8.112	-122.929
2033	6.242	-1.084	5.159	-13.060	-155	-8.056	-130.986
2034	6.352	-1.102	5.249	-13.060	-141	-7.952	-138.937
2035	6.463	-1.122	5.341	-13.060	-126	-7.845	-146.782
2036	6.576	-1.141	5.434	-5.600	-112	-277	-147.060
2037	6.691	-1.161	5.530	-1.840	-97	3.593	-143.467
2038	6.808	-1.265	5.543		-82	5.461	-138.005
2039	6.927	-1.287	5.640		-67	5.574	-132.432
2040	7.048	-1.309	5.739		-51	5.688	-126.744
2041	7.172	-1.332	5.839		-36	5.803	-120.941
2042	7.297	-1.356	5.942		-20	5.921	-115.019
2043	7.654	-1.341	6.313		-5	6.308	-108.711
2044	8.489	-1.488	7.001			7.001	-101.710

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 1.10.2023 in Höhe von rd. 267.000 Euro. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 1.10.2043) 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.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		71.156			71.156
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.268			53.032
		nach Steuer			nach Steuer
		56.888			124.188

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 67.300

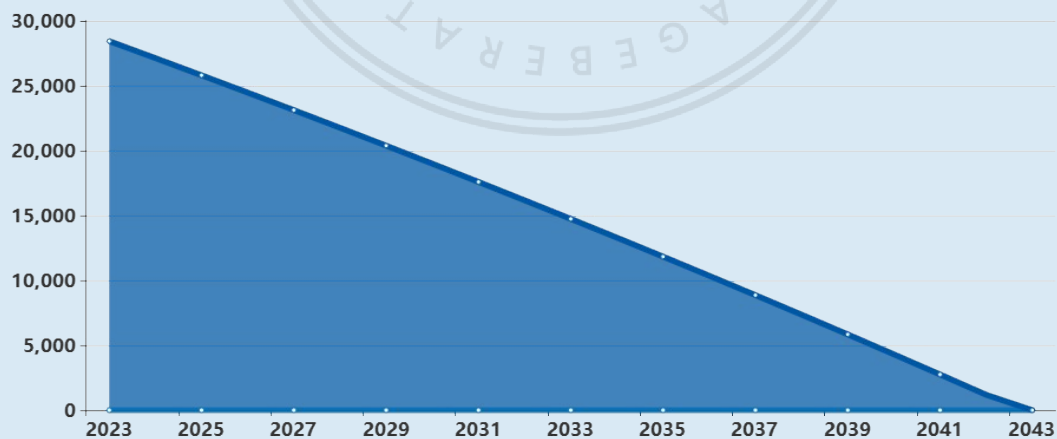
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

KREDITÜBERSICHT

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	325	72	397	28.435
2024	1.309	278	1.587	27.126
2025	1.322	265	1.587	25.804
2026	1.335	252	1.587	24.469
2027	1.349	239	1.587	23.120
2028	1.362	225	1.587	21.758
2029	1.376	211	1.587	20.382
2030	1.390	197	1.587	18.992
2031	1.404	184	1.587	17.589
2032	1.418	169	1.587	16.171
2033	1.432	155	1.587	14.739
2034	1.446	141	1.587	13.292
2035	1.461	126	1.587	11.831
2036	1.476	112	1.587	10.356
2037	1.490	97	1.587	8.865
2038	1.505	82	1.587	7.360
2039	1.521	67	1.587	5.839
2040	1.536	51	1.587	4.304
2041	1.551	36	1.587	2.752
2042	1.567	20	1.587	1.185
2043	1.185	5	1.190	

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-12.500		-12.500	-12.500
2022				-3.480		-3.480	-15.980
2023	1.500	-203	1.297	-1.460	-72	-235	-16.215
2024	6.000	-812	5.188	-2.940	-278	1.969	-14.245
2025	6.105	-827	5.278	-2.940	-265	2.073	-12.172
2026	6.212	-841	5.371	-2.940	-252	2.179	-9.993
2027	6.321	-856	5.465	-2.940	-239	2.286	-7.707
2028	6.431	-950	5.481	-2.940	-225	2.316	-5.391
2029	6.544	-966	5.577	-2.940	-211	2.426	-2.965
2030	6.658	-983	5.675	-2.940	-197	2.537	-428
2031	6.775	-1.001	5.774	-2.940	-184	2.651	2.223

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 1.10.2023 in Höhe von rd. 300.000 Euro. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.