

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

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

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Grundbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind bei IFA-Bauherrenmodellen immer enthalten**

➔ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung in Höhe von 5% sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall von 4% ansteigend eingerechnet.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerlicher Betreuung, Finanzierung, Förderung u.a.m. bis zur professionellen und nachhaltigen Vermietung und Verwaltung mit der Erfahrung aus rund 480 Projekten

STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand
- anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100% höheren Nettoertrag während der Begünstigungsphase

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen		30.680
minus Steuerzahlung		-6.228
Nettoeinnahmen nach Steuer		24.452

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von 9,25 pro m² Nutzfläche verlangt werden.

➔ **Die für den Mieter günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

Mehrwert 1/15 AfA

= rund 100% Mehrertrag nach Steuern in 15 Jahren

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		30.680
plus Steuerersparnis		20.104
Nettoeinnahmen nach Steuer		50.784

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Berechnung Kreditzeichner

1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre) sowie begünstigte Abschreibung

Anteil:	80 / 10.000
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	116.522
inkl. Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 1,75%):	65.818
inkl. Landesdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert:	11.504

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2021	-13.600		-13.600
2022	-13.600	5.536	-8.064
2023	-12.958	3.508	-9.450
2024	-3.834	2.547	-1.287
2025	-3.802	2.330	-1.472
2026	-3.770	2.276	-1.494
2027	-3.737	2.222	-1.515
2028	-3.735	2.166	-1.569
2029	-3.702	2.126	-1.577
2030	-3.668	2.068	-1.600
2031	-3.633	2.010	-1.623
2032	-3.598	1.951	-1.647
2033	-3.581	1.891	-1.691
2034	-3.545	1.839	-1.707
2035	-3.509	1.776	-1.732
2036	-3.471	1.713	-1.758
2037	-3.433	157	-3.277
2038	-2.174	-661	-2.835
2039	1.621	-1.078	543
2040	1.661	-1.115	546
2041	1.701	-1.138	563
2042	1.742	-1.161	581
2043	2.049	-1.184	865

Finanzierungsphase 2024 – 2043

Alle Zahlen in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-84.579	29.779	-54.800
--------------	---------	--------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2024-2043)

pro Jahr	2.221		1.360
pro Monat	185		113

wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen + Immobilienwert ab 2044	Ihre Rendite*	
	2.800	5,1%

*Mieteinnahmen 2043 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2042 vor persönlicher Steuer

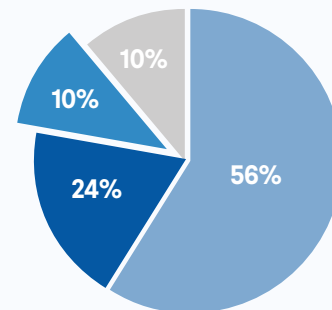
Ihr Eigenaufwand 2021 – 2043 beträgt netto 2.708 je m² ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

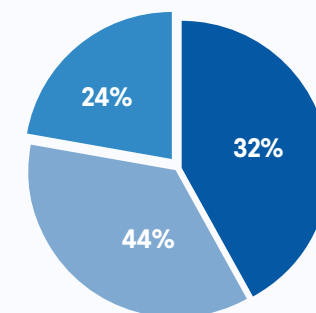
Bauphase 2021 – 2023

Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2021 – 2043

54.800



44% Eigenaufwand
24% Steuerrückfluss
32% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

- Abruch und Neubau
- 2.530 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 37 Wohnungen (von 38 m² bis 104 m²)
- 30 Garagenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn November 2021
- geplante Fertigstellung Ende Juni 2023



AKTUELLE ZAHLEN DER IFA AG

- **478** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,43 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.500** zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung

IHR BERATER



mind.capital gmbh
IFA Premium Partner 2021
Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis
+43 723 226 036-0 | office@mind.at | www.mind.at

NEUBAUHERRENMODELL N°481 1220 Wien | Hirschstettner Straße 99



Nachgefragte Lage

Das Projekt „Hirschstettner Straße 99“ befindet sich in Donaustadt, dem flächenmäßig größten Bezirk Wiens und einem der „grünsten“. Mehr als zwei Drittel der Fläche ist von Grünland und Gewässern geprägt, am bekanntesten sind etwa die Donauinsel oder das Naturschutzgebiet Lobau. Es gibt aber – vor allem in Hirschstetten – auch zahlreiche Parks, Gärten und sogar Naturbadeteiche.

Die Lebensqualität ist hoch, Naherholungsgebiete und beste Infrastruktur sind direkt vor der Haustür. Die Anbindung an öffentlichen Verkehr / U-Bahn ist ausgezeichnet, umweltfreundliche Mobilität ist zu Fuß und auf vielen Radwegen möglich, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Eigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Eigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 116.522 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	13.600	2021	-11.072
2022	13.600	2022	-7.016
2023	12.000	2023	-5.095
	39.200		-23.183

39.200
Eigenaufwand vor Steuer

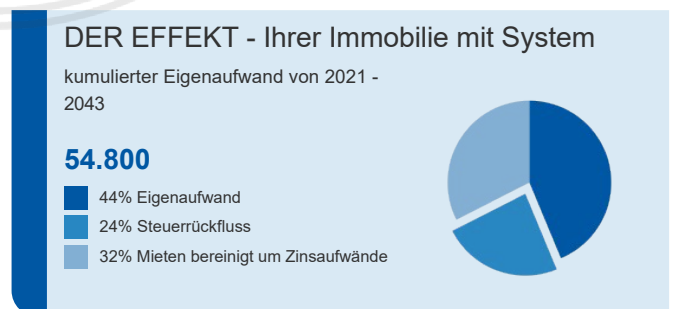
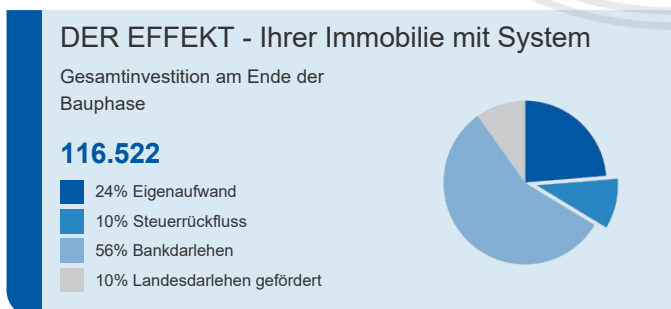
-11.591
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

27.609
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen (**)	65.818
Landesdarlehen gefördert (***)	11.504

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	185	2.221	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)
	pro Monat	pro Jahr	
			113
			pro Monat
			1.360
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)	54.800
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	2.800
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,1 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ***) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- ****) Bankdarlehen in Höhe von EUR 65.818 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 11.504 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.

Neubauherrenmodell

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
	2021			-13.600		-13.600	-13.600	
⊠	2022			-13.600	5.536	-8.064	-21.664	
	2023	453	-1.411	-12.958	3.508	-9.450	-31.114	
€	2024	1.811	-5.645	-3.834	2.547	-1.287	-32.401	
	2025	1.843	-5.645	-3.802	2.330	-1.472	-33.873	
	2026	1.875	-5.645	-3.770	2.276	-1.494	-35.367	
	2027	1.908	-5.645	-3.737	2.222	-1.515	-36.883	
	2028	1.910	-5.645	-3.735	2.166	-1.569	-38.452	
	2029	1.943	-5.645	-3.702	2.126	-1.577	-40.028	
	2030	1.977	-5.645	-3.668	2.068	-1.600	-41.628	
	2031	2.012	-5.645	-3.633	2.010	-1.623	-43.252	
	2032	2.047	-5.645	-3.598	1.951	-1.647	-44.899	
	2033	2.064	-5.645	-3.581	1.891	-1.691	-46.590	
	2034	2.100	-5.645	-3.545	1.839	-1.707	-48.297	
	2035	2.136	-5.645	-3.509	1.776	-1.732	-50.029	
	2036	2.174	-5.645	-3.471	1.713	-1.758	-51.787	
	2037	2.212	-5.645	-3.433	157	-3.277	-55.064	
	2038	2.217	-4.391	-2.174	-661	-2.835	-57.899	
	2039	2.256	-635	1.621	-1.078	543	-57.356	
	2040	2.296	-635	1.661	-1.115	546	-56.810	
	2041	2.336	-635	1.701	-1.138	563	-56.246	
	2042	2.377	-635	1.742	-1.161	581	-55.665	
	2043	2.525	-476	2.049	-1.184	865	-54.800	
	2044		2.800		2.800	-1.262	1.539	-53.261

*) 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.

Neubauherrenmodell

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-11.072		-11.072	-11.072
2022				-7.016		-7.016	-18.088
2023	534	-81	453	-5.224	-323	-5.095	-23.183
2024	2.136	-325	1.811	-5.224	-1.247	-4.660	-27.843
2025	2.173	-331	1.843	-5.224	-1.171	-4.553	-32.395
2026	2.211	-336	1.875	-5.224	-1.094	-4.443	-36.839
2027	2.250	-342	1.908	-5.224	-1.016	-4.332	-41.171
2028	2.289	-380	1.910	-5.224	-937	-4.251	-45.422
2029	2.330	-387	1.943	-5.224	-856	-4.137	-49.559
2030	2.370	-393	1.977	-5.224	-773	-4.020	-53.579
2031	2.412	-400	2.012	-5.224	-689	-3.902	-57.480
2032	2.454	-407	2.047	-5.224	-604	-3.781	-61.261
2033	2.497	-433	2.064	-5.224	-517	-3.677	-64.939
2034	2.541	-441	2.100	-5.224	-428	-3.553	-68.491
2035	2.585	-449	2.136	-5.224	-338	-3.426	-71.917
2036	2.630	-457	2.174	-2.240	-247	-313	-72.231
2037	2.676	-465	2.212	-736	-154	1.322	-70.908
2038	2.723	-506	2.217		-61	2.157	-68.752
2039	2.771	-515	2.256		-27	2.229	-66.522
2040	2.819	-524	2.296		-21	2.275	-64.247
2041	2.869	-533	2.336		-14	2.321	-61.926
2042	2.919	-542	2.377		-8	2.368	-59.558
2043	3.062	-537	2.525		-2	2.523	-57.034
2044	3.395	-595	2.800			2.800	-54.234

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 2.136 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.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		28.462			28.462
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.707			21.213
		nach Steuer			nach Steuer
		22.755			49.675

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 26.920

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

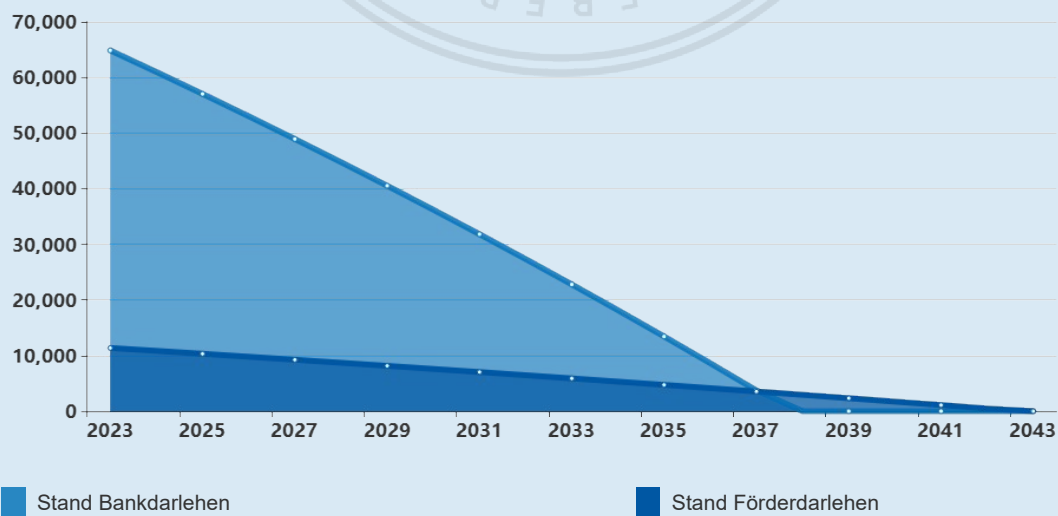
1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

KREDITÜBERSICHT

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023	958	295	1.253	64.860	130	29	159	11.374	1.411
2024	3.875	1.136	5.010	60.986	524	111	635	10.850	5.645
2025	3.945	1.065	5.010	57.041	529	106	635	10.322	5.645
2026	4.016	994	5.010	53.024	534	101	635	9.787	5.645
2027	4.089	921	5.010	48.935	540	95	635	9.248	5.645
2028	4.164	847	5.010	44.772	545	90	635	8.703	5.645
2029	4.239	771	5.010	40.533	550	85	635	8.153	5.645
2030	4.316	694	5.010	36.217	556	79	635	7.597	5.645
2031	4.394	616	5.010	31.822	561	73	635	7.035	5.645
2032	4.474	536	5.010	27.348	567	68	635	6.468	5.645
2033	4.555	455	5.010	22.793	573	62	635	5.895	5.645
2034	4.638	372	5.010	18.155	579	56	635	5.317	5.645
2035	4.722	288	5.010	13.433	584	51	635	4.732	5.645
2036	4.808	202	5.010	8.625	590	45	635	4.142	5.645
2037	4.895	115	5.010	3.730	596	39	635	3.546	5.645
2038	3.728	28	3.756		602	33	635	2.944	4.391
2039					608	27	635	2.336	635
2040					614	21	635	1.721	635
2041					620	14	635	1.101	635
2042					627	8	635	474	635
2043					474	2	476		476
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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

TOTALGEWINNBERECHNUNG

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-8.088		-8.088	-8.088
2022				-2.520		-2.520	-10.608
2023	600	-81	519	-584	-323	-389	-10.997
2024	2.400	-325	2.075	-1.176	-1.247	-348	-11.345
2025	2.442	-331	2.111	-1.176	-1.171	-236	-11.581
2026	2.485	-336	2.148	-1.176	-1.094	-122	-11.703
2027	2.528	-342	2.186	-1.176	-1.016	-6	-11.709
2028	2.572	-380	2.193	-1.176	-937	80	-11.629
2029	2.617	-387	2.231	-1.176	-856	199	-11.430
2030	2.663	-393	2.270	-1.176	-773	321	-11.109
2031	2.710	-400	2.310	-1.176	-689	445	-10.664
2032	2.757	-407	2.350	-1.176	-604	570	-10.094
2033	2.806	-433	2.372	-1.176	-517	679	-9.415
2034	2.855	-441	2.414	-1.176	-428	809	-8.606
2035	2.905	-449	2.456	-1.176	-338	941	-7.664
2036	2.955	-457	2.499	-1.176	-247	1.076	-6.588
2037	3.007	-465	2.543	-1.176	-154	1.213	-5.375
2038	3.060	-506	2.554	-1.176	-61	1.317	-4.058
2039	3.113	-515	2.599	-1.176	-27	1.396	-2.662
2040	3.168	-524	2.644	-1.176	-21	1.447	-1.215
2041	3.223	-533	2.690	-1.176	-14	1.500	285

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 2.400 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.