

## 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**  
1210 Wien, Sandtnergasse 7

# NEUBAUHERRENMODELL

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Kreditzeichner

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 263.900

### BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	30.000	2021	-28.975
2022	30.000	2022	-14.625
2023	26.250	2023	-11.027
	86.250		-54.627

86.250  
Eigenaufwand vor Steuer

**-27.314**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%

Progression

**58.936**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	147.650
Landesdarlehen gefördert ****)	30.000

### FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*)

**387**  
pro Monat

**4.641**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*)

**257**  
pro Monat

**3.084**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*\*\*) **120.608**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten **6.780**

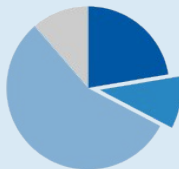
**Rendite** in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer) **5,6 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**263.900**

22% Eigenaufwand
10% Steuerrückfluss
56% Bankdarlehen
12% Landesdarlehen gefördert



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2043

**120.608**

44% Eigenaufwand
23% Steuerrückfluss
33% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar
- \*\*\*) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, Mittelzuflüsse von 2022-2024 siehe Liquiditätsprognose Seite 3. Zusammensetzung der gesamten Abschreibungen - siehe rechtliche Dokumentation.
- \*\*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 147.650 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.07.2023, kalkulierter Zinssatz 1,85% p.a. ab 01.07.2023 zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 30.000 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2023, 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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2021			-30.000		-30.000	-30.000
	2022			-30.000	14.488	-15.513	-45.513
€	2023	2.205	-6.529	-30.574	7.313	-23.261	-68.774
	2024	4.410	-13.057	-8.647	5.514	-3.134	-71.907
	2025	4.487	-13.057	-8.570	5.146	-3.424	-75.332
	2026	4.566	-13.057	-8.492	5.013	-3.478	-78.810
	2027	4.646	-13.057	-8.412	4.878	-3.533	-82.343
	2028	4.727	-13.057	-8.330	4.741	-3.589	-85.933
	2029	4.810	-13.057	-8.248	4.601	-3.647	-89.579
	2030	4.894	-13.057	-8.164	4.458	-3.705	-93.284
	2031	4.979	-13.057	-8.078	4.313	-3.765	-97.049
	2032	5.067	-13.057	-7.991	4.165	-3.826	-100.875
	2033	5.155	-13.057	-7.902	4.014	-3.888	-104.763
	2034	5.245	-13.057	-7.812	3.860	-3.952	-108.715
	2035	5.337	-13.057	-7.720	3.704	-4.017	-112.731
	2036	5.431	-13.057	-7.627	3.544	-4.083	-116.814
	2037	5.526	-13.057	-7.532	-369	-7.900	-124.715
	2038	5.622	-7.353	-1.731	-2.184	-3.915	-128.630
	2039	5.721	-1.656	4.065	-2.754	1.311	-127.319
	2040	5.821	-1.656	4.165	-2.828	1.338	-125.981
	2041	5.923	-1.656	4.267	-2.886	1.382	-124.600
	2042	6.026	-1.656	4.371	-2.945	1.426	-123.173
	2043	6.398	-828	5.570	-3.005	2.566	<b>-120.608</b>
	2044	<b>6.780</b>			6.780	-3.198	3.583

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

\*\*\*) bei einer Steuerprogression von 50% 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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-28.975		-28.975	-28.975
2022				-14.625		-14.625	-43.600
2023	2.450	-245	2.205	-11.625	-1.607	-11.027	-54.627
2024	4.900	-490	4.410	-11.625	-3.076	-10.291	-64.919
2025	4.986	-499	4.487	-11.625	-2.889	-10.027	-74.946
2026	5.073	-507	4.566	-11.625	-2.698	-9.757	-84.703
2027	5.162	-516	4.646	-11.625	-2.503	-9.482	-94.185
2028	5.252	-525	4.727	-11.625	-2.304	-9.202	-103.387
2029	5.344	-534	4.810	-11.625	-2.101	-8.917	-112.303
2030	5.438	-544	4.894	-11.625	-1.895	-8.626	-120.929
2031	5.533	-553	4.979	-11.625	-1.684	-8.330	-129.259
2032	5.630	-563	5.067	-11.625	-1.470	-8.028	-137.287
2033	5.728	-573	5.155	-11.625	-1.251	-7.720	-145.008
2034	5.828	-583	5.245	-11.625	-1.028	-7.407	-152.415
2035	5.930	-593	5.337	-11.625	-800	-7.088	-159.503
2036	6.034	-603	5.431	-4.125	-568	738	-158.765
2037	6.140	-614	5.526	-825	-332	4.369	-154.396
2038	6.247	-625	5.622		-114	5.508	-148.888
2039	6.356	-636	5.721		-66	5.655	-143.233
2040	6.468	-647	5.821		-50	5.771	-137.462
2041	6.581	-658	5.923		-33	5.889	-131.572
2042	6.696	-670	6.026		-17	6.009	-125.563
2043	7.109	-711	6.398		-2	6.395	-119.168
2044	7.534	-753	6.780			6.780	-112.387

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von rd. EUR 4.900 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2043) 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.

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.07.2023 berechnet.

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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

## KREDITÜBERSICHT

250 / 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	4.242	1.459	5.701	143.408	679	149	828	29.321	6.529
2024	8.612	2.790	11.402	134.796	1.369	287	1.656	27.952	13.057
2025	8.786	2.616	11.402	126.010	1.382	273	1.656	26.570	13.057
2026	8.963	2.438	11.402	117.046	1.396	259	1.656	25.173	13.057
2027	9.144	2.257	11.402	107.902	1.410	245	1.656	23.763	13.057
2028	9.329	2.073	11.402	98.573	1.425	231	1.656	22.338	13.057
2029	9.517	1.885	11.402	89.056	1.439	217	1.656	20.900	13.057
2030	9.709	1.692	11.402	79.347	1.453	202	1.656	19.446	13.057
2031	9.905	1.496	11.402	69.442	1.468	188	1.656	17.978	13.057
2032	10.105	1.297	11.402	59.337	1.483	173	1.656	16.496	13.057
2033	10.309	1.093	11.402	49.028	1.498	158	1.656	14.998	13.057
2034	10.517	885	11.402	38.510	1.513	143	1.656	13.486	13.057
2035	10.730	672	11.402	27.781	1.528	128	1.656	11.958	13.057
2036	10.946	456	11.402	16.835	1.543	113	1.656	10.415	13.057
2037	11.167	235	11.402	5.668	1.559	97	1.656	8.856	13.057
2038	5.665	33	5.698		1.574	81	1.656	7.282	7.353
2039					1.590	66	1.656	5.692	1.656
2040					1.606	50	1.656	4.086	1.656
2041					1.622	33	1.656	2.464	1.656
2042					1.638	17	1.656	825	1.656
2043					825	2	828		828
2044									

### 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
		77.106			77.106
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.216			39.484
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>58.891</b>			<b>116.591</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 57.700**

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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-21.475		-21.475	-21.475
2022				-3.825		-3.825	-25.300
2023	2.663	-245	2.418	-1.300	-1.607	-490	-25.790
2024	5.325	-490	4.835	-2.625	-3.076	-866	-26.656
2025	5.418	-499	4.920	-2.625	-2.889	-594	-27.251
2026	5.513	-507	5.006	-2.625	-2.698	-317	-27.568
2027	5.609	-516	5.093	-2.625	-2.503	-34	-27.602
2028	5.708	-525	5.182	-2.625	-2.304	253	-27.348
2029	5.808	-534	5.273	-2.625	-2.101	547	-26.802
2030	5.909	-544	5.365	-2.625	-1.895	846	-25.956
2031	6.013	-553	5.459	-2.625	-1.684	1.150	-24.806
2032	6.118	-563	5.555	-2.625	-1.470	1.460	-23.346
2033	6.225	-573	5.652	-2.625	-1.251	1.776	-21.569
2034	6.334	-583	5.751	-2.625	-1.028	2.098	-19.471
2035	6.445	-593	5.852	-2.625	-800	2.427	-17.044
2036	6.557	-603	5.954	-2.625	-568	2.761	-14.284
2037	6.672	-614	6.058	-2.625	-332	3.101	-11.182
2038	6.789	-625	6.164	-2.625	-114	3.425	-7.757
2039	6.908	-636	6.272	-2.625	-66	3.582	-4.176
2040	7.029	-647	6.382	-2.625	-50	3.707	-469
<b>2041</b>	<b>7.152</b>	<b>-658</b>	<b>6.494</b>	<b>-2.625</b>	<b>-33</b>	<b>3.835</b>	<b>3.367</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von EUR 5.325 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 (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 10,00% p.a. ab dem Jahr 2023 von den Mieteinnahmen kalkuliert.

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.