

# 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 316.680

### BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	36.000	2021	-34.770
2022	36.000	2022	-17.550
2023	31.500	2023	-13.233
	103.500		-65.553

103.500  
Eigenaufwand vor Steuer

**-32.776**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%

Progression

**70.724**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	177.180
Landesdarlehen gefördert ****)	36.000

### FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

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

**464**

pro Monat

**5.569**

pro Jahr

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

**308**

pro Monat

**3.700**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

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

**144.729**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**8.136**

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

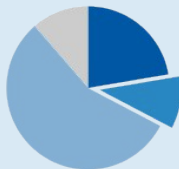
**5,6 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**316.680**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2043

**144.729**

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 177.180 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 36.000 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2021			-36.000		-36.000	-36.000
	2022			-36.000	17.385	-18.615	-54.615
€	2023	2.646	-7.834	-36.688	8.775	-27.913	-82.528
	2024	5.292	-15.669	-10.377	6.616	-3.760	-86.289
	2025	5.385	-15.669	-10.284	6.175	-4.109	-90.398
	2026	5.479	-15.669	-10.190	6.016	-4.174	-94.572
	2027	5.575	-15.669	-10.094	5.854	-4.240	-98.812
	2028	5.672	-15.669	-9.996	5.689	-4.307	-103.119
	2029	5.772	-15.669	-9.897	5.521	-4.376	-107.495
	2030	5.873	-15.669	-9.796	5.350	-4.446	-111.941
	2031	5.975	-15.669	-9.693	5.176	-4.518	-116.459
	2032	6.080	-15.669	-9.589	4.998	-4.591	-121.050
	2033	6.186	-15.669	-9.482	4.817	-4.666	-125.716
	2034	6.295	-15.669	-9.374	4.632	-4.742	-130.458
	2035	6.405	-15.669	-9.264	4.444	-4.820	-135.277
	2036	6.517	-15.669	-9.152	4.253	-4.899	-140.177
	2037	6.631	-15.669	-9.038	-443	-9.480	-149.657
	2038	6.747	-8.824	-2.077	-2.621	-4.698	-154.356
	2039	6.865	-1.987	4.878	-3.305	1.573	-152.782
	2040	6.985	-1.987	4.998	-3.393	1.605	-151.177
	2041	7.107	-1.987	5.121	-3.463	1.658	-149.519
	2042	7.232	-1.987	5.245	-3.534	1.711	-147.808
	2043	7.677	-993	6.684	-3.606	3.079	<b>-144.729</b>
	2044	<b>8.136</b>		8.136	-3.837	4.299	-140.430

\*) 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-34.770		-34.770	-34.770
2022				-17.550		-17.550	-52.320
2023	2.940	-294	2.646	-13.950	-1.929	-13.233	-65.553
2024	5.880	-588	5.292	-13.950	-3.692	-12.350	-77.903
2025	5.983	-598	5.385	-13.950	-3.467	-12.032	-89.935
2026	6.088	-609	5.479	-13.950	-3.237	-11.708	-101.643
2027	6.194	-619	5.575	-13.950	-3.003	-11.378	-113.022
2028	6.303	-630	5.672	-13.950	-2.765	-11.042	-124.064
2029	6.413	-641	5.772	-13.950	-2.522	-10.700	-134.764
2030	6.525	-653	5.873	-13.950	-2.274	-10.351	-145.115
2031	6.639	-664	5.975	-13.950	-2.021	-9.996	-155.111
2032	6.755	-676	6.080	-13.950	-1.763	-9.634	-164.745
2033	6.874	-687	6.186	-13.950	-1.501	-9.265	-174.009
2034	6.994	-699	6.295	-13.950	-1.233	-8.889	-182.898
2035	7.116	-712	6.405	-13.950	-960	-8.505	-191.403
2036	7.241	-724	6.517	-4.950	-682	885	-190.518
2037	7.368	-737	6.631	-990	-398	5.243	-185.275
2038	7.497	-750	6.747		-137	6.609	-178.666
2039	7.628	-763	6.865		-79	6.786	-171.880
2040	7.761	-776	6.985		-59	6.926	-164.954
2041	7.897	-790	7.107		-40	7.067	-157.887
2042	8.035	-804	7.232		-21	7.211	-150.676
2043	8.530	-853	7.677		-3	7.674	-143.001
2044	9.040	-904	8.136			8.136	-134.865

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von rd. EUR 5.880 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

300 / 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	5.090	1.751	6.841	172.090	815	178	993	35.185	7.834
2024	10.335	3.347	13.682	161.755	1.642	344	1.987	33.543	15.669
2025	10.543	3.139	13.682	151.212	1.659	328	1.987	31.884	15.669
2026	10.756	2.926	13.682	140.456	1.676	311	1.987	30.208	15.669
2027	10.973	2.709	13.682	129.483	1.692	294	1.987	28.516	15.669
2028	11.195	2.487	13.682	118.288	1.709	277	1.987	26.806	15.669
2029	11.421	2.261	13.682	106.867	1.727	260	1.987	25.080	15.669
2030	11.651	2.031	13.682	95.216	1.744	243	1.987	23.336	15.669
2031	11.886	1.796	13.682	83.330	1.761	225	1.987	21.574	15.669
2032	12.126	1.556	13.682	71.204	1.779	208	1.987	19.795	15.669
2033	12.371	1.311	13.682	58.833	1.797	190	1.987	17.998	15.669
2034	12.621	1.061	13.682	46.212	1.815	172	1.987	16.183	15.669
2035	12.875	807	13.682	33.337	1.833	153	1.987	14.350	15.669
2036	13.135	547	13.682	20.202	1.852	135	1.987	12.498	15.669
2037	13.400	282	13.682	6.801	1.870	116	1.987	10.628	15.669
2038	6.797	40	6.837		1.889	98	1.987	8.739	8.824
2039					1.908	79	1.987	6.831	1.987
2040					1.927	59	1.987	4.903	1.987
2041					1.947	40	1.987	2.957	1.987
2042					1.966	21	1.987	991	1.987
2043					990	3	993		993
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
		92.528			92.528
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.859			47.381
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>70.669</b>			<b>139.909</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 69.240**

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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-25.770		-25.770	-25.770
2022				-4.590		-4.590	-30.360
2023	3.195	-294	2.901	-1.560	-1.929	-588	-30.948
2024	6.390	-588	5.802	-3.150	-3.692	-1.040	-31.988
2025	6.502	-598	5.904	-3.150	-3.467	-713	-32.701
2026	6.616	-609	6.007	-3.150	-3.237	-380	-33.081
2027	6.731	-619	6.112	-3.150	-3.003	-41	-33.122
2028	6.849	-630	6.219	-3.150	-2.765	304	-32.818
2029	6.969	-641	6.328	-3.150	-2.522	656	-32.162
2030	7.091	-653	6.438	-3.150	-2.274	1.015	-31.147
2031	7.215	-664	6.551	-3.150	-2.021	1.380	-29.767
2032	7.341	-676	6.666	-3.150	-1.763	1.752	-28.015
2033	7.470	-687	6.782	-3.150	-1.501	2.132	-25.883
2034	7.601	-699	6.901	-3.150	-1.233	2.518	-23.365
2035	7.734	-712	7.022	-3.150	-960	2.912	-20.453
2036	7.869	-724	7.145	-3.150	-682	3.313	-17.140
2037	8.007	-737	7.270	-3.150	-398	3.722	-13.418
2038	8.147	-750	7.397	-3.150	-137	4.110	-9.309
2039	8.289	-763	7.527	-3.150	-79	4.298	-5.011
2040	8.434	-776	7.658	-3.150	-59	4.449	-562
<b>2041</b>	<b>8.582</b>	<b>-790</b>	<b>7.792</b>	<b>-3.150</b>	<b>-40</b>	<b>4.602</b>	<b>4.040</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von EUR 6.390 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.