

## 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\*)

Barzeichner

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 316.680

### BAUPHASE (2021 - 2023)

#### Eigenaufwand

2021	280.680
-Barzeichnerbonus	-11.100
	269.580

#### Steuerliches Ergebnis

2021	-24.930
2022	-15.360
2023	-11.482
	-51.772

269.580  
Eigenaufwand vor Steuer

**-25.886**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**243.694**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*\*)

36.000

### ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*\*)

**363**

pro Monat

**4.350**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*\*)

**492**

pro Monat

**5.904**

pro Jahr

Ø Ertrag nach Annuität und Steuer p.a. \*\*\*\*)

**2,5%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2044)

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

**125.623**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**8.136**

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

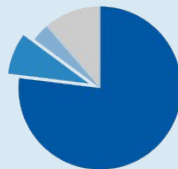
**6,5 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**316.680**

77%	Eigenaufwand
8%	Steuerrückfluss
4%	Barzeichnerbonus
11%	Landesdarlehen gefördert



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2043

**125.623**

39%	gebundenes Kapital
17%	Steuerrückfluss
44%	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.
- \*\*\*) 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 ****)
S	2021			-269.580		-269.580	-269.580
	2022				12.465	12.465	-257.115
€	2023	2.646	-993	1.653	7.680	9.333	-247.782
	2024	5.292	-1.987	3.305	5.741	9.046	-238.736
	2025	5.385	-1.987	3.398	4.501	7.899	-230.837
	2026	5.479	-1.987	3.492	4.447	7.939	-222.898
	2027	5.575	-1.987	3.588	4.391	7.979	-214.919
	2028	5.672	-1.987	3.686	4.335	8.020	-206.899
	2029	5.772	-1.987	3.785	4.278	8.062	-198.836
	2030	5.873	-1.987	3.886	4.219	8.105	-190.731
	2031	5.975	-1.987	3.989	4.160	8.149	-182.582
	2032	6.080	-1.987	4.093	4.100	8.193	-174.389
	2033	6.186	-1.987	4.200	4.039	8.238	-166.151
	2034	6.295	-1.987	4.308	3.977	8.285	-157.866
	2035	6.405	-1.987	4.418	3.914	8.332	-149.535
	2036	6.517	-1.987	4.530	3.849	8.379	-141.155
	2037	6.631	-1.987	4.644	-716	3.928	-137.227
	2038	6.747	-1.987	4.760	-2.762	1.998	-135.229
	2039	6.865	-1.987	4.878	-3.325	1.554	-133.676
	2040	6.985	-1.987	4.998	-3.393	1.605	-132.071
	2041	7.107	-1.987	5.121	-3.463	1.658	-130.413
	2042	7.232	-1.987	5.245	-3.534	1.711	-128.702
	2043	7.677	-993	6.684	-3.606	3.079	<b>-125.623</b>
	2044		<b>8.136</b>		8.136	-3.837	4.299

\*) 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

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				-24.930		-24.930	-24.930
2022				-15.360		-15.360	-40.290
2023	2.940	-294	2.646	-13.950	-178	-11.482	-51.772
2024	5.880	-588	5.292	-13.950	-344	-9.002	-60.775
2025	5.983	-598	5.385	-13.950	-328	-8.893	-69.668
2026	6.088	-609	5.479	-13.950	-311	-8.782	-78.450
2027	6.194	-619	5.575	-13.950	-294	-8.670	-87.120
2028	6.303	-630	5.672	-13.950	-277	-8.555	-95.675
2029	6.413	-641	5.772	-13.950	-260	-8.439	-104.113
2030	6.525	-653	5.873	-13.950	-243	-8.320	-112.434
2031	6.639	-664	5.975	-13.950	-225	-8.200	-120.634
2032	6.755	-676	6.080	-13.950	-208	-8.078	-128.711
2033	6.874	-687	6.186	-13.950	-190	-7.953	-136.665
2034	6.994	-699	6.295	-13.950	-172	-7.827	-144.492
2035	7.116	-712	6.405	-13.950	-153	-7.699	-152.191
2036	7.241	-724	6.517	-4.950	-135	1.432	-150.759
2037	7.368	-737	6.631	-990	-116	5.524	-145.235
2038	7.497	-750	6.747		-98	6.649	-138.585
2039	7.628	-763	6.865		-79	6.786	-131.799
2040	7.761	-776	6.985		-59	6.926	-124.874
2041	7.897	-790	7.107		-40	7.067	-117.806
2042	8.035	-804	7.232		-21	7.211	-110.595
2043	8.530	-853	7.677		-3	7.674	-102.921
2044	9.040	-904	8.136			8.136	-94.785

\*) 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 von 1,00% p.a. 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 Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	815	178	993	35.185
2024	1.642	344	1.987	33.543
2025	1.659	328	1.987	31.884
2026	1.676	311	1.987	30.208
2027	1.692	294	1.987	28.516
2028	1.709	277	1.987	26.806
2029	1.727	260	1.987	25.080
2030	1.744	243	1.987	23.336
2031	1.761	225	1.987	21.574
2032	1.779	208	1.987	19.795
2033	1.797	190	1.987	17.998
2034	1.815	172	1.987	16.183
2035	1.833	153	1.987	14.350
2036	1.852	135	1.987	12.498
2037	1.870	116	1.987	10.628
2038	1.889	98	1.987	8.739
2039	1.908	79	1.987	6.831
2040	1.927	59	1.987	4.903
2041	1.947	40	1.987	2.957
2042	1.966	21	1.987	991
2043	990	3	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
		minus Steuer			plus Steuer
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		92.528			92.528
		-21.859			47.381
		<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				-15.930		-15.930	-15.930
2022				-2.400		-2.400	-18.330
2023	3.195	-294	2.901	-1.560	-178	1.163	-17.167
2024	6.390	-588	5.802	-3.150	-344	2.308	-14.860
2025	6.502	-598	5.904	-3.150	-328	2.426	-12.434
2026	6.616	-609	6.007	-3.150	-311	2.546	-9.888
2027	6.731	-619	6.112	-3.150	-294	2.668	-7.221
2028	6.849	-630	6.219	-3.150	-277	2.792	-4.429
2029	6.969	-641	6.328	-3.150	-260	2.918	-1.511
<b>2030</b>	<b>7.091</b>	<b>-653</b>	<b>6.438</b>	<b>-3.150</b>	<b>-243</b>	<b>3.046</b>	<b>1.534</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

- \*) Fiktive marktconforme 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.