

# 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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 369.460

### BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	42.000	2021	-40.565
2022	42.000	2022	-20.475
2023	36.750	2023	-15.438
	120.750		-76.478

120.750  
Eigenaufwand vor Steuer

**-38.239**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**82.511**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	206.710
Landesdarlehen gefördert ****)	42.000

### FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

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

**541**  
pro Monat

**6.497**  
pro Jahr

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

**360**  
pro Monat

**4.317**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

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

**168.851**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**9.492**

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

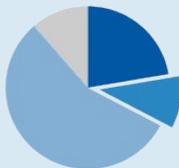
**5,6 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**369.460**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2043

**168.851**

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 206.710 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 42.000 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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2021			-42.000		-42.000	-42.000
	2022			-42.000	20.283	-21.718	-63.718
€	2023	3.087	-9.140	-42.803	10.238	-32.566	-96.283
	2024	6.174	-18.280	-12.106	7.719	-4.387	-100.670
	2025	6.282	-18.280	-11.998	7.204	-4.794	-105.465
	2026	6.392	-18.280	-11.888	7.019	-4.870	-110.334
	2027	6.504	-18.280	-11.776	6.830	-4.947	-115.281
	2028	6.618	-18.280	-11.663	6.637	-5.025	-120.306
	2029	6.733	-18.280	-11.547	6.441	-5.105	-125.411
	2030	6.851	-18.280	-11.429	6.242	-5.187	-130.598
	2031	6.971	-18.280	-11.309	6.038	-5.271	-135.869
	2032	7.093	-18.280	-11.187	5.831	-5.356	-141.225
	2033	7.217	-18.280	-11.063	5.620	-5.443	-146.669
	2034	7.344	-18.280	-10.937	5.404	-5.532	-152.201
	2035	7.472	-18.280	-10.808	5.185	-5.623	-157.824
	2036	7.603	-18.280	-10.677	4.961	-5.716	-163.540
	2037	7.736	-18.280	-10.544	-516	-11.061	-174.600
	2038	7.871	-10.295	-2.423	-3.058	-5.482	-180.082
	2039	8.009	-2.318	5.691	-3.856	1.836	-178.246
	2040	8.149	-2.318	5.831	-3.959	1.873	-176.373
	2041	8.292	-2.318	5.974	-4.040	1.934	-174.439
	2042	8.437	-2.318	6.119	-4.123	1.997	-172.443
	2043	8.957	-1.159	7.798	-4.206	3.592	<b>-168.851</b>
	2044	<b>9.492</b>		9.492	-4.477	5.016	-163.835

\*) 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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-40.565		-40.565	-40.565
2022				-20.475		-20.475	-61.040
2023	3.430	-343	3.087	-16.275	-2.250	-15.438	-76.478
2024	6.860	-686	6.174	-16.275	-4.307	-14.408	-90.886
2025	6.980	-698	6.282	-16.275	-4.044	-14.037	-104.924
2026	7.102	-710	6.392	-16.275	-3.777	-13.660	-118.584
2027	7.226	-723	6.504	-16.275	-3.504	-13.275	-131.858
2028	7.353	-735	6.618	-16.275	-3.226	-12.883	-144.741
2029	7.482	-748	6.733	-16.275	-2.942	-12.483	-157.225
2030	7.613	-761	6.851	-16.275	-2.653	-12.076	-169.301
2031	7.746	-775	6.971	-16.275	-2.358	-11.662	-180.963
2032	7.881	-788	7.093	-16.275	-2.057	-11.239	-192.202
2033	8.019	-802	7.217	-16.275	-1.751	-10.809	-203.011
2034	8.160	-816	7.344	-16.275	-1.439	-10.370	-213.380
2035	8.302	-830	7.472	-16.275	-1.120	-9.923	-223.303
2036	8.448	-845	7.603	-5.775	-795	1.033	-222.271
2037	8.596	-860	7.736	-1.155	-464	6.117	-216.154
2038	8.746	-875	7.871		-160	7.711	-208.443
2039	8.899	-890	8.009		-92	7.917	-200.526
2040	9.055	-905	8.149		-69	8.080	-192.446
2041	9.213	-921	8.292		-47	8.245	-184.201
2042	9.374	-937	8.437		-24	8.413	-175.788
2043	9.952	-995	8.957		-3	8.954	-166.835
2044	10.547	-1.055	9.492			9.492	-157.342

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von rd. EUR 6.860 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

350 / 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	5.939	2.042	7.981	200.771	951	208	1.159	41.049	9.140
2024	12.057	3.905	15.962	188.714	1.916	402	2.318	39.133	18.280
2025	12.300	3.662	15.962	176.414	1.935	382	2.318	37.197	18.280
2026	12.549	3.414	15.962	163.865	1.955	363	2.318	35.243	18.280
2027	12.802	3.160	15.962	151.063	1.974	343	2.318	33.268	18.280
2028	13.060	2.902	15.962	138.002	1.994	324	2.318	31.274	18.280
2029	13.324	2.638	15.962	124.678	2.014	303	2.318	29.259	18.280
2030	13.593	2.369	15.962	111.086	2.035	283	2.318	27.225	18.280
2031	13.867	2.095	15.962	97.218	2.055	263	2.318	25.170	18.280
2032	14.147	1.815	15.962	83.071	2.076	242	2.318	23.094	18.280
2033	14.433	1.530	15.962	68.638	2.097	221	2.318	20.998	18.280
2034	14.724	1.238	15.962	53.914	2.118	200	2.318	18.880	18.280
2035	15.021	941	15.962	38.893	2.139	179	2.318	16.741	18.280
2036	15.324	638	15.962	23.569	2.160	158	2.318	14.581	18.280
2037	15.634	329	15.962	7.935	2.182	136	2.318	12.399	18.280
2038	7.930	46	7.977		2.204	114	2.318	10.195	10.295
2039					2.226	92	2.318	7.969	2.318
2040					2.248	69	2.318	5.720	2.318
2041					2.271	47	2.318	3.449	2.318
2042					2.294	24	2.318	1.156	2.318
2043					1.155	3	1.159		1.159
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
		107.949			107.949
		minus Steuer			plus Steuer
		-25.502			55.278
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>82.447</b>			<b>163.227</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 80.780**

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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-30.065		-30.065	-30.065
2022				-5.355		-5.355	-35.420
2023	3.728	-343	3.385	-1.820	-2.250	-686	-36.106
2024	7.455	-686	6.769	-3.675	-4.307	-1.213	-37.319
2025	7.585	-698	6.887	-3.675	-4.044	-832	-38.151
2026	7.718	-710	7.008	-3.675	-3.777	-444	-38.595
2027	7.853	-723	7.131	-3.675	-3.504	-48	-38.643
2028	7.991	-735	7.255	-3.675	-3.226	355	-38.288
2029	8.131	-748	7.382	-3.675	-2.942	766	-37.522
2030	8.273	-761	7.512	-3.675	-2.653	1.184	-36.338
2031	8.418	-775	7.643	-3.675	-2.358	1.610	-34.728
2032	8.565	-788	7.777	-3.675	-2.057	2.044	-32.684
2033	8.715	-802	7.913	-3.675	-1.751	2.487	-30.197
2034	8.867	-816	8.051	-3.675	-1.439	2.938	-27.259
2035	9.022	-830	8.192	-3.675	-1.120	3.397	-23.862
2036	9.180	-845	8.336	-3.675	-795	3.865	-19.997
2037	9.341	-860	8.481	-3.675	-464	4.342	-15.655
2038	9.505	-875	8.630	-3.675	-160	4.795	-10.860
2039	9.671	-890	8.781	-3.675	-92	5.014	-5.846
2040	9.840	-905	8.935	-3.675	-69	5.190	-656
<b>2041</b>	<b>10.012</b>	<b>-921</b>	<b>9.091</b>	<b>-3.675</b>	<b>-47</b>	<b>5.369</b>	<b>4.713</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von EUR 7.455 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.