

# 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 527.800

### BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	60.000	2021	-57.950
2022	60.000	2022	-29.250
2023	52.500	2023	-22.055
	172.500		-109.255

172.500  
Eigenaufwand vor Steuer

**-54.627**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**117.873**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	295.300
Landesdarlehen gefördert ****)	60.000

### FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

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

**773**  
pro Monat

**9.282**  
pro Jahr

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

**514**  
pro Monat

**6.167**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

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

**241.215**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**13.561**

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

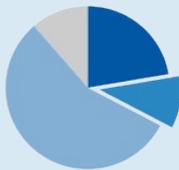
**5,6 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**527.800**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2043

**241.215**

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 295.300 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 60.000 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2021			-60.000		-60.000	-60.000
	2022			-60.000	28.975	-31.025	-91.025
€	2023	4.410	-13.057	-61.147	14.625	-46.522	-137.547
	2024	8.820	-26.115	-17.295	11.027	-6.267	-143.815
	2025	8.974	-26.115	-17.140	10.291	-6.849	-150.663
	2026	9.131	-26.115	-16.983	10.027	-6.957	-157.620
	2027	9.291	-26.115	-16.823	9.757	-7.066	-164.686
	2028	9.454	-26.115	-16.661	9.482	-7.179	-171.865
	2029	9.619	-26.115	-16.495	9.202	-7.293	-179.158
	2030	9.788	-26.115	-16.327	8.917	-7.410	-186.569
	2031	9.959	-26.115	-16.156	8.626	-7.530	-194.098
	2032	10.133	-26.115	-15.981	8.330	-7.652	-201.750
	2033	10.310	-26.115	-15.804	8.028	-7.776	-209.526
	2034	10.491	-26.115	-15.624	7.720	-7.903	-217.430
	2035	10.674	-26.115	-15.440	7.407	-8.033	-225.463
	2036	10.861	-26.115	-15.253	7.088	-8.166	-233.628
	2037	11.051	-26.115	-15.063	-737	-15.801	-249.429
	2038	11.245	-14.707	-3.462	-4.369	-7.831	-257.260
	2039	11.442	-3.311	8.130	-5.508	2.622	-254.637
	2040	11.642	-3.311	8.331	-5.655	2.675	-251.962
	2041	11.846	-3.311	8.534	-5.771	2.763	-249.199
	2042	12.053	-3.311	8.742	-5.889	2.852	-246.347
	2043	12.796	-1.655	11.140	-6.009	5.131	<b>-241.215</b>
	2044	<b>13.561</b>			13.561	-6.395	7.165

\*) 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-57.950		-57.950	-57.950
2022				-29.250		-29.250	-87.200
2023	4.900	-490	4.410	-23.250	-3.215	-22.055	-109.255
2024	9.800	-980	8.820	-23.250	-6.153	-20.583	-129.838
2025	9.972	-997	8.974	-23.250	-5.778	-20.053	-149.891
2026	10.146	-1.015	9.131	-23.250	-5.395	-19.514	-169.405
2027	10.324	-1.032	9.291	-23.250	-5.005	-18.964	-188.369
2028	10.504	-1.050	9.454	-23.250	-4.608	-18.404	-206.773
2029	10.688	-1.069	9.619	-23.250	-4.203	-17.833	-224.607
2030	10.875	-1.088	9.788	-23.250	-3.790	-17.252	-241.859
2031	11.065	-1.107	9.959	-23.250	-3.368	-16.660	-258.518
2032	11.259	-1.126	10.133	-23.250	-2.939	-16.056	-274.574
2033	11.456	-1.146	10.310	-23.250	-2.501	-15.441	-290.015
2034	11.657	-1.166	10.491	-23.250	-2.055	-14.814	-304.829
2035	11.861	-1.186	10.674	-23.250	-1.600	-14.176	-319.005
2036	12.068	-1.207	10.861	-8.250	-1.136	1.475	-317.530
2037	12.279	-1.228	11.051	-1.650	-663	8.738	-308.792
2038	12.494	-1.249	11.245		-229	11.016	-297.776
2039	12.713	-1.271	11.442		-131	11.310	-286.466
2040	12.935	-1.294	11.642		-99	11.543	-274.923
2041	13.162	-1.316	11.846		-67	11.779	-263.145
2042	13.392	-1.339	12.053		-34	12.019	-251.126
2043	14.217	-1.422	12.796		-5	12.791	-238.335
2044	15.067	-1.507	13.561			13.561	-224.775

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von rd. EUR 9.800 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

500 / 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	8.484	2.918	11.402	286.816	1.358	297	1.656	58.642	13.057
2024	17.224	5.579	22.803	269.592	2.737	574	3.311	55.904	26.115
2025	17.572	5.231	22.803	252.020	2.765	546	3.311	53.139	26.115
2026	17.927	4.877	22.803	234.093	2.793	519	3.311	50.347	26.115
2027	18.289	4.515	22.803	215.804	2.821	491	3.311	47.526	26.115
2028	18.658	4.146	22.803	197.147	2.849	462	3.311	44.677	26.115
2029	19.034	3.769	22.803	178.112	2.878	434	3.311	41.799	26.115
2030	19.418	3.385	22.803	158.694	2.907	405	3.311	38.893	26.115
2031	19.810	2.993	22.803	138.884	2.936	375	3.311	35.957	26.115
2032	20.210	2.593	22.803	118.673	2.965	346	3.311	32.992	26.115
2033	20.618	2.185	22.803	98.055	2.995	316	3.311	29.997	26.115
2034	21.034	1.769	22.803	77.021	3.025	286	3.311	26.972	26.115
2035	21.459	1.344	22.803	55.562	3.055	256	3.311	23.916	26.115
2036	21.892	911	22.803	33.670	3.086	225	3.311	20.830	26.115
2037	22.334	469	22.803	11.335	3.117	194	3.311	17.713	26.115
2038	11.329	66	11.395		3.149	163	3.311	14.564	14.707
2039					3.180	131	3.311	11.384	3.311
2040					3.212	99	3.311	8.172	3.311
2041					3.244	67	3.311	4.928	3.311
2042					3.277	34	3.311	1.651	3.311
2043					1.650	5	1.655		1.655
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
		154.213			154.213
		minus Steuer			plus Steuer
		-36.431			78.969
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>117.781</b>			<b>233.181</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 115.400**

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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-42.950		-42.950	-42.950
2022				-7.650		-7.650	-50.600
2023	5.325	-490	4.835	-2.600	-3.215	-980	-51.580
2024	10.650	-980	9.670	-5.250	-6.153	-1.733	-53.313
2025	10.836	-997	9.839	-5.250	-5.778	-1.189	-54.501
2026	11.026	-1.015	10.011	-5.250	-5.395	-634	-55.135
2027	11.219	-1.032	10.187	-5.250	-5.005	-69	-55.204
2028	11.415	-1.050	10.365	-5.250	-4.608	507	-54.697
2029	11.615	-1.069	10.546	-5.250	-4.203	1.094	-53.603
2030	11.818	-1.088	10.731	-5.250	-3.790	1.691	-51.912
2031	12.025	-1.107	10.919	-5.250	-3.368	2.300	-49.612
2032	12.236	-1.126	11.110	-5.250	-2.939	2.921	-46.691
2033	12.450	-1.146	11.304	-5.250	-2.501	3.553	-43.138
2034	12.668	-1.166	11.502	-5.250	-2.055	4.197	-38.942
2035	12.889	-1.186	11.703	-5.250	-1.600	4.853	-34.089
2036	13.115	-1.207	11.908	-5.250	-1.136	5.522	-28.567
2037	13.344	-1.228	12.116	-5.250	-663	6.203	-22.364
2038	13.578	-1.249	12.328	-5.250	-229	6.849	-15.514
2039	13.815	-1.271	12.544	-5.250	-131	7.163	-8.351
2040	14.057	-1.294	12.764	-5.250	-99	7.415	-937
<b>2041</b>	<b>14.303</b>	<b>-1.316</b>	<b>12.987</b>	<b>-5.250</b>	<b>-67</b>	<b>7.670</b>	<b>6.733</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. JAHR**

- \*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von EUR 10.650 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.