

## 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**  
1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 145.653 \*)

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	17.000	2021	-13.840
2022	17.000	2022	-8.770
2023	15.000	2023	-6.368
	49.000		-28.978

49.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-14.489**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

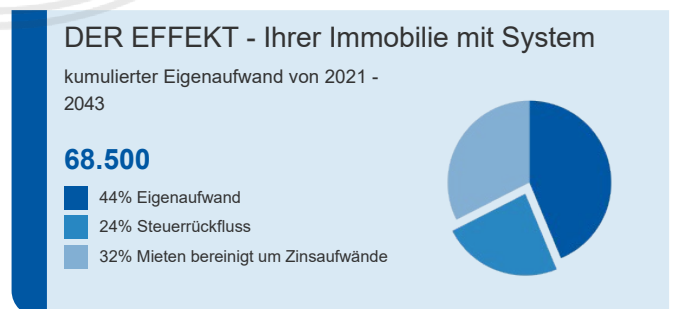
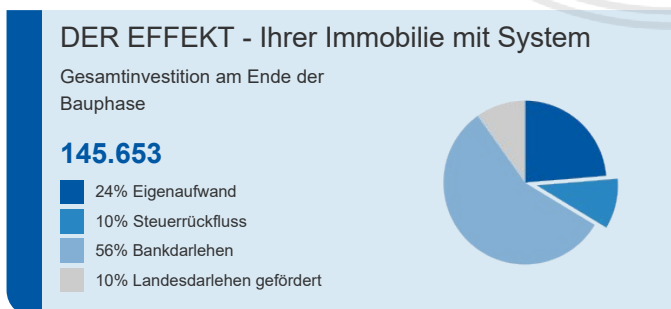
---

**34.511**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***)	82.273
Landesdarlehen gefördert ****)	14.380

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****)	<b>231</b>	2.776	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****)
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>142</b>
			pro Monat
			<b>1.699</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)	<b>68.500</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.501</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,1 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- \*\*\*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 82.273 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 1,75% p.a. ab 01.10.2023 zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 14.380 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2023, 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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
	2021			-17.000		-17.000	-17.000	
⌘	2022			-17.000	6.920	-10.080	-27.080	
	2023	566	-1.764	-16.198	4.385	-11.813	-38.893	
€	2024	2.264	-7.056	-4.792	3.184	-1.608	-40.501	
	2025	2.303	-7.056	-4.753	2.912	-1.840	-42.342	
	2026	2.344	-7.056	-4.712	2.845	-1.867	-44.209	
	2027	2.385	-7.056	-4.671	2.777	-1.894	-46.103	
	2028	2.387	-7.056	-4.669	2.708	-1.962	-48.065	
	2029	2.429	-7.056	-4.628	2.657	-1.971	-50.035	
	2030	2.471	-7.056	-4.585	2.585	-2.000	-52.035	
	2031	2.514	-7.056	-4.542	2.513	-2.029	-54.064	
	2032	2.558	-7.056	-4.498	2.439	-2.059	-56.123	
	2033	2.579	-7.056	-4.477	2.363	-2.114	-58.237	
	2034	2.625	-7.056	-4.432	2.298	-2.133	-60.370	
	2035	2.671	-7.056	-4.386	2.220	-2.165	-62.536	
	2036	2.717	-7.056	-4.339	2.141	-2.198	-64.733	
	2037	2.765	-7.056	-4.291	196	-4.096	-68.829	
	2038	2.772	-5.489	-2.717	-826	-3.544	-72.373	
	2039	2.820	-794	2.026	-1.348	679	-71.694	
	2040	2.869	-794	2.076	-1.393	682	-71.012	
	2041	2.920	-794	2.126	-1.422	704	-70.308	
	2042	2.971	-794	2.177	-1.451	726	-69.581	
	2043	3.156	-595	2.561	-1.480	1.081	<b>-68.500</b>	
	2044		<b>3.501</b>		3.501	-1.577	1.924	-66.577

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

\*\*\*) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021% 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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-13.840		-13.840	-13.840
2022				-8.770		-8.770	-22.610
2023	668	-102	566	-6.530	-404	-6.368	-28.978
2024	2.670	-406	2.264	-6.530	-1.559	-5.825	-34.803
2025	2.717	-413	2.303	-6.530	-1.464	-5.691	-40.494
2026	2.764	-421	2.344	-6.530	-1.368	-5.554	-46.048
2027	2.813	-428	2.385	-6.530	-1.270	-5.416	-51.464
2028	2.862	-475	2.387	-6.530	-1.171	-5.314	-56.778
2029	2.912	-483	2.429	-6.530	-1.069	-5.171	-61.948
2030	2.963	-492	2.471	-6.530	-966	-5.025	-66.974
2031	3.015	-500	2.514	-6.530	-861	-4.877	-71.851
2032	3.068	-509	2.558	-6.530	-755	-4.726	-76.577
2033	3.121	-542	2.579	-6.530	-646	-4.597	-81.173
2034	3.176	-551	2.625	-6.530	-536	-4.441	-85.614
2035	3.231	-561	2.671	-6.530	-423	-4.283	-89.897
2036	3.288	-571	2.717	-2.800	-309	-391	-90.288
2037	3.345	-581	2.765	-920	-192	1.653	-88.636
2038	3.404	-632	2.772		-76	2.696	-85.940
2039	3.464	-643	2.820		-33	2.787	-83.153
2040	3.524	-655	2.869		-26	2.844	-80.309
2041	3.586	-666	2.920		-18	2.902	-77.408
2042	3.649	-678	2.971		-10	2.961	-74.447
2043	3.827	-671	3.156		-2	3.154	-71.293
2044	4.244	-744	3.501			3.501	-67.792

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 2.670 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungsplan 2021. Die Nebenkosten sind mit 15,21% p.a. ab dem Jahr 2024 (16,60% p.a. ab dem Jahr 2029, 17,36% p.a. ab dem Jahr 2034, 18,58% p.a. ab dem Jahr 2039, 17,52% p.a. ab dem Jahr 2044) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2023 berechnet.

### 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		35.578			35.578
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.134			26.516
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>28.444</b>			<b>62.094</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 33.650**

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

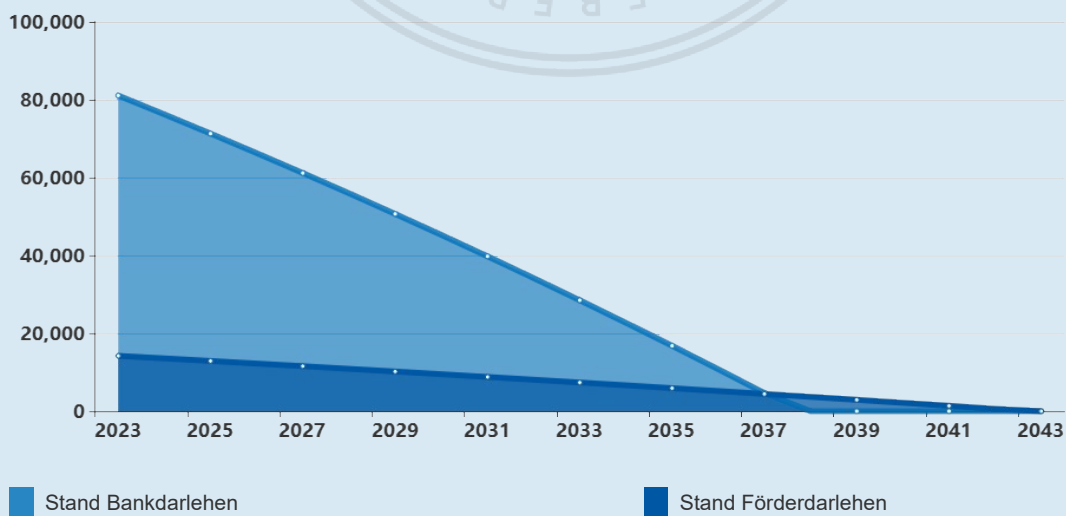
1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## KREDITÜBERSICHT

100 / 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	1.197	368	1.566	81.075	163	36	198	14.217	1.764
2024	4.843	1.420	6.263	76.232	654	139	794	13.563	7.056
2025	4.931	1.332	6.263	71.301	661	133	794	12.902	7.056
2026	5.021	1.242	6.263	66.281	668	126	794	12.235	7.056
2027	5.112	1.151	6.263	61.169	674	119	794	11.560	7.056
2028	5.204	1.058	6.263	55.964	681	112	794	10.879	7.056
2029	5.299	964	6.263	50.666	688	106	794	10.191	7.056
2030	5.395	868	6.263	45.270	695	99	794	9.496	7.056
2031	5.493	770	6.263	39.777	702	92	794	8.795	7.056
2032	5.593	670	6.263	34.185	709	85	794	8.086	7.056
2033	5.694	569	6.263	28.491	716	78	794	7.370	7.056
2034	5.797	465	6.263	22.693	723	70	794	6.646	7.056
2035	5.903	360	6.263	16.791	731	63	794	5.916	7.056
2036	6.010	253	6.263	10.781	738	56	794	5.178	7.056
2037	6.119	144	6.263	4.662	745	48	794	4.433	7.056
2038	4.660	35	4.695		753	41	794	3.680	5.489
2039					760	33	794	2.920	794
2040					768	26	794	2.152	794
2041					776	18	794	1.376	794
2042					783	10	794	593	794
2043					593	2	595		595
2044									

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



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.

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-10.110		-10.110	-10.110
2022				-3.150		-3.150	-13.260
2023	750	-102	648	-730	-404	-486	-13.746
2024	3.000	-406	2.594	-1.470	-1.559	-435	-14.181
2025	3.053	-413	2.639	-1.470	-1.464	-295	-14.476
2026	3.106	-421	2.685	-1.470	-1.368	-153	-14.628
2027	3.160	-428	2.732	-1.470	-1.270	-8	-14.636
2028	3.216	-475	2.741	-1.470	-1.171	100	-14.536
2029	3.272	-483	2.789	-1.470	-1.069	249	-14.287
2030	3.329	-492	2.837	-1.470	-966	401	-13.886
2031	3.387	-500	2.887	-1.470	-861	556	-13.331
2032	3.447	-509	2.938	-1.470	-755	713	-12.618
2033	3.507	-542	2.965	-1.470	-646	849	-11.769
2034	3.568	-551	3.017	-1.470	-536	1.012	-10.757
2035	3.631	-561	3.070	-1.470	-423	1.177	-9.580
2036	3.694	-571	3.124	-1.470	-309	1.345	-8.235
2037	3.759	-581	3.178	-1.470	-192	1.516	-6.719
2038	3.825	-632	3.192	-1.470	-76	1.646	-5.073
2039	3.892	-643	3.248	-1.470	-33	1.745	-3.328
2040	3.960	-655	3.305	-1.470	-26	1.809	-1.518
<b>2041</b>	<b>4.029</b>	<b>-666</b>	<b>3.363</b>	<b>-1.470</b>	<b>-18</b>	<b>1.875</b>	<b>357</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 3.000 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: Verwaltungskosten 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021. Die Nebenkosten sind mit 15,21% p.a. ab dem Jahr 2024 (16,60% p.a. ab dem Jahr 2029, 17,36% p.a. ab dem Jahr 2034, 18,58% p.a. ab dem Jahr 2039, 17,52% p.a. ab dem Jahr 2044) von den Mieteinnahmen kalkuliert.