

## 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

120 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 174.783 \*)

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	20.400	2021	-16.608
2022	20.400	2022	-10.524
2023	18.000	2023	-7.642
	58.800		-34.774

58.800  
Eigenaufwand vor Steuer

**-17.387**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

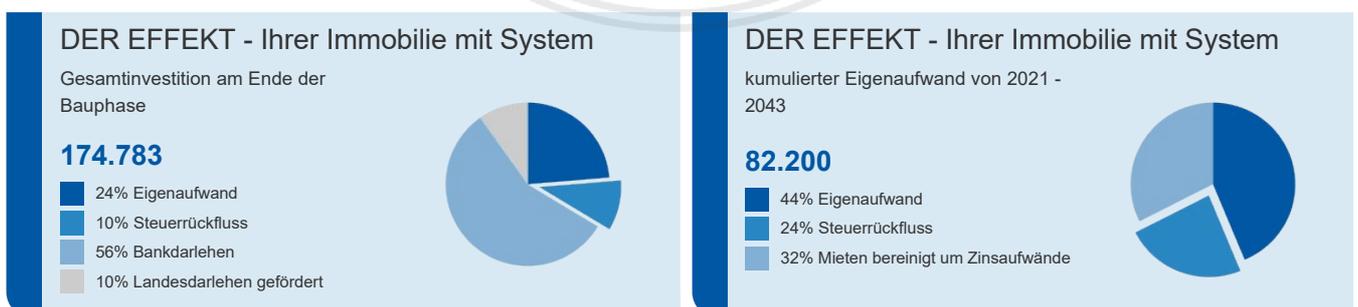
---

**41.413**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen (**)	98.727
Landesdarlehen gefördert (***)	17.256

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer (****)	<b>278</b>	3.332	Ø Eigenaufwand nach Steuer (****)	<b>170</b>	2.039
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten (*****)	<b>82.200</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>4.201</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,1 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 98.727 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 17.256 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.

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

120 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
	2021			-20.400		-20.400	-20.400	
⌘	2022			-20.400	8.304	-12.096	-32.496	
	2023	679	-2.117	-19.438	5.262	-14.176	-46.672	
€	2024	2.717	-8.468	-5.751	3.821	-1.930	-48.602	
	2025	2.764	-8.468	-5.703	3.495	-2.208	-50.810	
	2026	2.812	-8.468	-5.655	3.414	-2.241	-53.051	
	2027	2.862	-8.468	-5.606	3.333	-2.273	-55.324	
	2028	2.864	-8.467	-5.603	3.249	-2.354	-57.678	
	2029	2.914	-8.468	-5.553	3.188	-2.365	-60.043	
	2030	2.965	-8.468	-5.502	3.102	-2.400	-62.442	
	2031	3.017	-8.468	-5.450	3.015	-2.435	-64.877	
	2032	3.070	-8.468	-5.397	2.926	-2.471	-67.348	
	2033	3.095	-8.468	-5.372	2.836	-2.536	-69.885	
	2034	3.150	-8.467	-5.318	2.758	-2.560	-72.445	
	2035	3.205	-8.468	-5.263	2.665	-2.598	-75.043	
	2036	3.261	-8.468	-5.207	2.570	-2.637	-77.680	
	2037	3.318	-8.467	-5.150	235	-4.915	-82.595	
	2038	3.326	-6.587	-3.261	-992	-4.253	-86.848	
	2039	3.384	-952	2.432	-1.617	814	-86.033	
	2040	3.443	-952	2.491	-1.672	819	-85.214	
	2041	3.504	-952	2.551	-1.706	845	-84.369	
	2042	3.565	-952	2.613	-1.741	872	-83.498	
	2043	3.788	-714	3.074	-1.776	1.297	<b>-82.200</b>	
		2044	<b>4.201</b>		4.201	-1.892	2.308	-79.892

\*) 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

120 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-16.608		-16.608	-16.608
2022				-10.524		-10.524	-27.132
2023	801	-122	679	-7.836	-485	-7.642	-34.774
2024	3.204	-487	2.717	-7.836	-1.870	-6.990	-41.764
2025	3.260	-496	2.764	-7.836	-1.757	-6.829	-48.593
2026	3.317	-505	2.812	-7.836	-1.642	-6.665	-55.258
2027	3.375	-513	2.862	-7.836	-1.524	-6.499	-61.757
2028	3.434	-570	2.864	-7.836	-1.405	-6.377	-68.133
2029	3.494	-580	2.914	-7.836	-1.283	-6.205	-74.338
2030	3.555	-590	2.965	-7.836	-1.160	-6.030	-80.368
2031	3.618	-600	3.017	-7.836	-1.034	-5.852	-86.221
2032	3.681	-611	3.070	-7.836	-906	-5.672	-91.892
2033	3.745	-650	3.095	-7.836	-775	-5.516	-97.408
2034	3.811	-661	3.150	-7.836	-643	-5.329	-102.737
2035	3.878	-673	3.205	-7.836	-508	-5.139	-107.876
2036	3.946	-685	3.261	-3.360	-370	-470	-108.346
2037	4.015	-697	3.318	-1.104	-231	1.983	-106.363
2038	4.085	-759	3.326		-91	3.235	-103.128
2039	4.156	-772	3.384		-40	3.344	-99.784
2040	4.229	-786	3.443		-31	3.413	-96.371
2041	4.303	-799	3.504		-22	3.482	-92.889
2042	4.378	-813	3.565		-12	3.553	-89.336
2043	4.593	-805	3.788		-3	3.785	-85.552
2044	5.093	-893	4.201			4.201	-81.351

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 3.204 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 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.

\*\*\*) 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
		42.694			42.694
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.561			31.819
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>34.133</b>			<b>74.513</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 40.380**

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

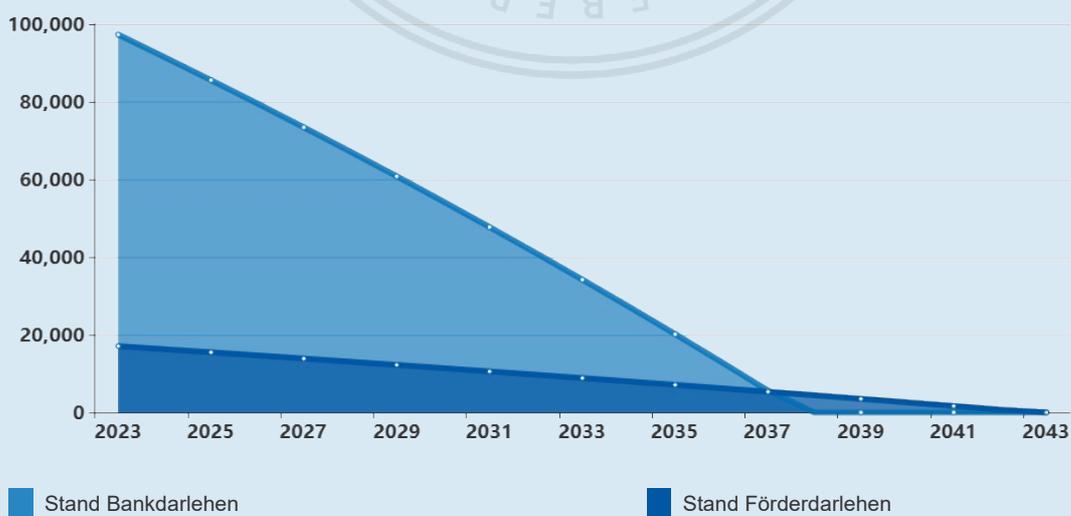
1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## KREDITÜBERSICHT

120 / 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	1.437	442	1.879	97.290	195	43	238	17.061	2.117
2024	5.812	1.703	7.515	91.479	785	167	952	16.276	8.468
2025	5.917	1.598	7.515	85.561	793	159	952	15.482	8.468
2026	6.025	1.491	7.515	79.537	801	151	952	14.681	8.468
2027	6.134	1.381	7.515	73.403	809	143	952	13.872	8.468
2028	6.245	1.270	7.515	67.157	817	135	952	13.055	8.467
2029	6.359	1.157	7.515	60.799	826	127	952	12.229	8.468
2030	6.474	1.041	7.515	54.325	834	118	952	11.395	8.468
2031	6.592	924	7.515	47.733	842	110	952	10.553	8.468
2032	6.711	804	7.515	41.022	851	102	952	9.702	8.468
2033	6.833	682	7.515	34.189	859	93	952	8.843	8.468
2034	6.957	558	7.515	27.232	868	84	952	7.975	8.467
2035	7.083	432	7.515	20.149	877	76	952	7.099	8.468
2036	7.212	303	7.515	12.937	885	67	952	6.213	8.468
2037	7.343	172	7.515	5.594	894	58	952	5.319	8.467
2038	5.592	42	5.635		903	49	952	4.416	6.587
2039					912	40	952	3.503	952
2040					922	31	952	2.582	952
2041					931	22	952	1.651	952
2042					940	12	952	711	952
2043					711	3	714		714
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.

# Neubauherrenmodell

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

120 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-12.132		-12.132	-12.132
2022				-3.780		-3.780	-15.912
2023	900	-122	778	-876	-485	-583	-16.495
2024	3.600	-487	3.113	-1.764	-1.870	-522	-17.017
2025	3.663	-496	3.167	-1.764	-1.757	-354	-17.371
2026	3.727	-505	3.222	-1.764	-1.642	-183	-17.554
2027	3.792	-513	3.279	-1.764	-1.524	-9	-17.564
2028	3.859	-570	3.289	-1.764	-1.405	120	-17.444
2029	3.926	-580	3.346	-1.764	-1.283	299	-17.145
2030	3.995	-590	3.405	-1.764	-1.160	481	-16.663
2031	4.065	-600	3.464	-1.764	-1.034	667	-15.997
2032	4.136	-611	3.525	-1.764	-906	855	-15.141
2033	4.208	-650	3.558	-1.764	-775	1.019	-14.122
2034	4.282	-661	3.621	-1.764	-643	1.214	-12.908
2035	4.357	-673	3.684	-1.764	-508	1.412	-11.496
2036	4.433	-685	3.748	-1.764	-370	1.614	-9.882
2037	4.511	-697	3.814	-1.764	-231	1.819	-8.063
2038	4.590	-759	3.831	-1.764	-91	1.976	-6.087
2039	4.670	-772	3.898	-1.764	-40	2.094	-3.993
2040	4.752	-786	3.966	-1.764	-31	2.171	-1.822
<b>2041</b>	<b>4.835</b>	<b>-799</b>	<b>4.035</b>	<b>-1.764</b>	<b>-22</b>	<b>2.250</b>	<b>428</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 3.600 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.