

## 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 218.479 \*)

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	25.500	2021	-20.760
2022	25.500	2022	-13.155
2023	22.500	2023	-9.552
	73.500		-43.467

73.500  
Eigenaufwand vor Steuer

**-21.734**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

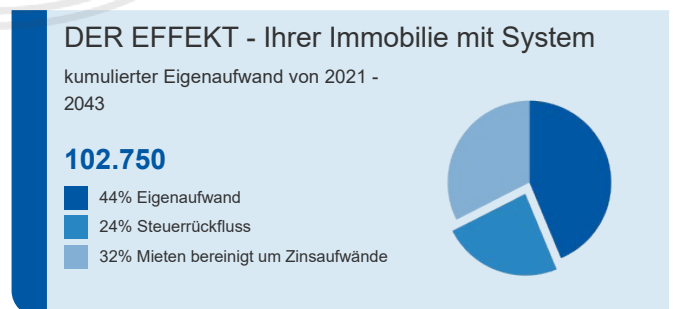
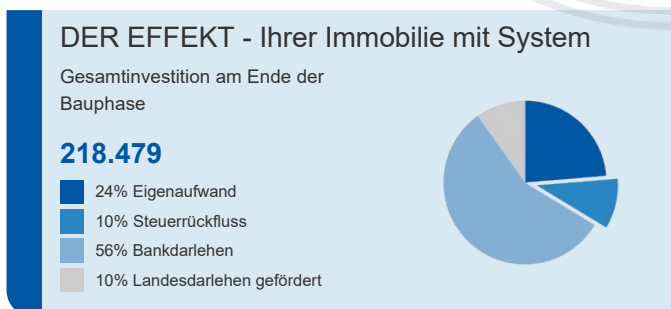
---

**51.766**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen (**)	123.409
Landesdarlehen gefördert (***)	21.570

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer (****)	<b>347</b>	4.164	Ø Eigenaufwand nach Steuer (****)
	pro Monat	pro Jahr	212
			2.549
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten (*****)	102.750
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	5.251
<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.
- \*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 123.409 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 21.570 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
	2021			-25.500		-25.500	-25.500	
⌘	2022			-25.500	10.380	-15.120	-40.620	
	2023	849	-2.646	-24.297	6.578	-17.720	-58.340	
€	2024	3.396	-10.584	-7.189	4.776	-2.412	-60.752	
	2025	3.455	-10.584	-7.129	4.369	-2.761	-63.513	
	2026	3.516	-10.584	-7.069	4.268	-2.801	-66.313	
	2027	3.577	-10.584	-7.007	4.166	-2.841	-69.155	
	2028	3.580	-10.584	-7.004	4.062	-2.942	-72.097	
	2029	3.643	-10.584	-6.941	3.985	-2.956	-75.053	
	2030	3.707	-10.584	-6.878	3.878	-3.000	-78.052	
	2031	3.772	-10.584	-6.813	3.769	-3.044	-81.096	
	2032	3.838	-10.584	-6.747	3.658	-3.089	-84.185	
	2033	3.869	-10.584	-6.715	3.545	-3.171	-87.356	
	2034	3.937	-10.584	-6.648	3.447	-3.200	-90.556	
	2035	4.006	-10.584	-6.579	3.331	-3.248	-93.804	
	2036	4.076	-10.584	-6.509	3.212	-3.297	-97.100	
	2037	4.147	-10.584	-6.437	293	-6.144	-103.244	
	2038	4.157	-8.234	-4.076	-1.240	-5.316	-108.560	
	2039	4.230	-1.190	3.040	-2.022	1.018	-107.542	
	2040	4.304	-1.190	3.114	-2.090	1.024	-106.518	
	2041	4.380	-1.190	3.189	-2.133	1.056	-105.462	
	2042	4.456	-1.190	3.266	-2.176	1.090	-104.372	
	2043	4.735	-893	3.842	-2.220	1.622	<b>-102.750</b>	
	2044		<b>5.251</b>		5.251	-2.366	2.885	-99.865

\*) 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-20.760		-20.760	-20.760
2022				-13.155		-13.155	-33.915
2023	1.001	-152	849	-9.795	-606	-9.552	-43.467
2024	4.005	-609	3.396	-9.795	-2.338	-8.737	-52.205
2025	4.075	-620	3.455	-9.795	-2.196	-8.536	-60.741
2026	4.146	-631	3.516	-9.795	-2.052	-8.332	-69.073
2027	4.219	-642	3.577	-9.795	-1.905	-8.123	-77.196
2028	4.293	-712	3.580	-9.795	-1.756	-7.971	-85.166
2029	4.368	-725	3.643	-9.795	-1.604	-7.756	-92.923
2030	4.444	-738	3.707	-9.795	-1.450	-7.538	-100.460
2031	4.522	-750	3.772	-9.795	-1.292	-7.316	-107.776
2032	4.601	-764	3.838	-9.795	-1.132	-7.089	-114.865
2033	4.682	-813	3.869	-9.795	-969	-6.895	-121.760
2034	4.764	-827	3.937	-9.795	-803	-6.661	-128.422
2035	4.847	-841	4.006	-9.795	-635	-6.424	-134.845
2036	4.932	-856	4.076	-4.200	-463	-587	-135.432
2037	5.018	-871	4.147	-1.380	-288	2.479	-132.953
2038	5.106	-949	4.157		-114	4.044	-128.910
2039	5.195	-965	4.230		-50	4.180	-124.730
2040	5.286	-982	4.304		-39	4.266	-120.464
2041	5.379	-999	4.380		-27	4.353	-116.111
2042	5.473	-1.017	4.456		-15	4.441	-111.671
2043	5.741	-1.006	4.735		-4	4.731	-106.939
2044	6.367	-1.116	5.251			5.251	-101.689

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 4.005 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
		53.367			53.367
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.701			39.774
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>42.666</b>			<b>93.141</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 50.475**

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

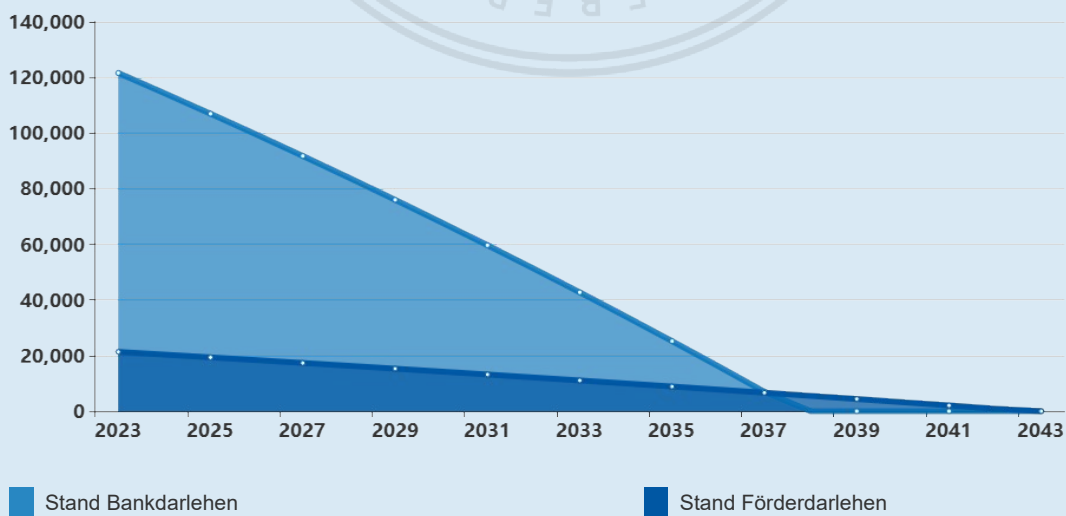
1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## KREDITÜBERSICHT

150 / 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	1.796	553	2.348	121.613	244	54	298	21.326	2.646
2024	7.265	2.129	9.394	114.348	982	209	1.190	20.345	10.584
2025	7.397	1.997	9.394	106.952	991	199	1.190	19.353	10.584
2026	7.531	1.863	9.394	99.421	1.001	189	1.190	18.352	10.584
2027	7.667	1.727	9.394	91.754	1.012	179	1.190	17.340	10.584
2028	7.807	1.587	9.394	83.947	1.022	169	1.190	16.318	10.584
2029	7.948	1.446	9.394	75.999	1.032	158	1.190	15.286	10.584
2030	8.093	1.301	9.394	67.906	1.042	148	1.190	14.244	10.584
2031	8.239	1.155	9.394	59.667	1.053	138	1.190	13.191	10.584
2032	8.389	1.005	9.394	51.278	1.063	127	1.190	12.128	10.584
2033	8.541	853	9.394	42.737	1.074	116	1.190	11.054	10.584
2034	8.696	698	9.394	34.040	1.085	106	1.190	9.969	10.584
2035	8.854	540	9.394	25.186	1.096	95	1.190	8.873	10.584
2036	9.015	379	9.394	16.171	1.107	84	1.190	7.767	10.584
2037	9.178	216	9.394	6.993	1.118	73	1.190	6.649	10.584
2038	6.991	53	7.043		1.129	61	1.190	5.520	8.234
2039					1.140	50	1.190	4.379	1.190
2040					1.152	39	1.190	3.228	1.190
2041					1.163	27	1.190	2.064	1.190
2042					1.175	15	1.190	889	1.190
2043					889	4	893		893
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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-15.165		-15.165	-15.165
2022				-4.725		-4.725	-19.890
2023	1.125	-152	973	-1.095	-606	-729	-20.619
2024	4.500	-609	3.891	-2.205	-2.338	-652	-21.271
2025	4.579	-620	3.959	-2.205	-2.196	-443	-21.714
2026	4.659	-631	4.028	-2.205	-2.052	-229	-21.943
2027	4.740	-642	4.099	-2.205	-1.905	-12	-21.954
2028	4.823	-712	4.111	-2.205	-1.756	150	-21.805
2029	4.908	-725	4.183	-2.205	-1.604	374	-21.431
2030	4.994	-738	4.256	-2.205	-1.450	602	-20.829
2031	5.081	-750	4.331	-2.205	-1.292	833	-19.996
2032	5.170	-764	4.406	-2.205	-1.132	1.069	-18.927
2033	5.260	-813	4.448	-2.205	-969	1.274	-17.653
2034	5.353	-827	4.526	-2.205	-803	1.517	-16.136
2035	5.446	-841	4.605	-2.205	-635	1.765	-14.370
2036	5.541	-856	4.685	-2.205	-463	2.018	-12.353
2037	5.638	-871	4.767	-2.205	-288	2.274	-10.078
2038	5.737	-949	4.789	-2.205	-114	2.470	-7.609
2039	5.838	-965	4.872	-2.205	-50	2.617	-4.991
2040	5.940	-982	4.958	-2.205	-39	2.714	-2.277
<b>2041</b>	<b>6.044</b>	<b>-999</b>	<b>5.044</b>	<b>-2.205</b>	<b>-27</b>	<b>2.812</b>	<b>535</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

- \*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 4.500 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.