

## 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

170 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 247.609 \*)

| BAUPHASE (2021 - 2023) |        |                       |         |
|------------------------|--------|-----------------------|---------|
| Eigenaufwand           |        | Steuerliches Ergebnis |         |
| 2021                   | 28.900 | 2021                  | -23.528 |
| 2022                   | 28.900 | 2022                  | -14.909 |
| 2023                   | 25.500 | 2023                  | -10.826 |
|                        | 83.300 |                       | -49.263 |

83.300  
Eigenaufwand vor Steuer

**-24.632**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

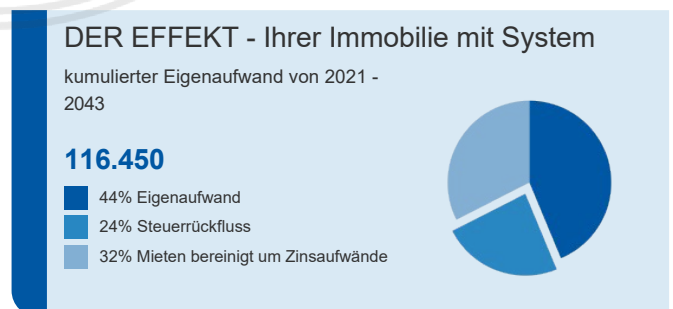
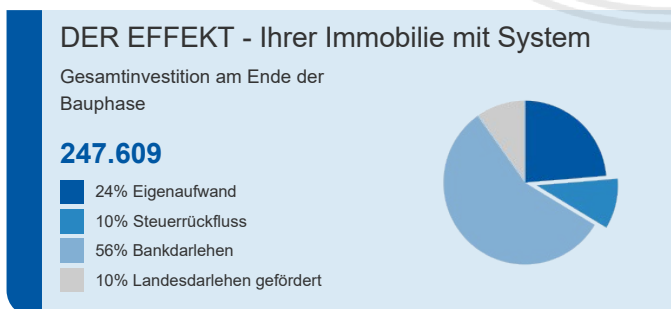
---

**58.668**  
Eigenaufwand NACH STEUER

| Fremdkapital                   |         |
|--------------------------------|---------|
| Bankdarlehen (**)              | 139.863 |
| Landesdarlehen gefördert ****) | 24.446  |

| FÖRDERPHASE (2024 - 2043)        |            |          |                                   |
|----------------------------------|------------|----------|-----------------------------------|
| Ø Eigenaufwand vor Steuer *****) | <b>393</b> | 4.720    | Ø Eigenaufwand nach Steuer *****) |
|                                  | pro Monat  | pro Jahr |                                   |
|                                  |            |          | <b>241</b>                        |
|                                  |            |          | pro Monat                         |
|                                  |            |          | <b>2.889</b>                      |
|                                  |            |          | pro Jahr                          |

| ERTRAGSPHASE (ab 2044)  |              |
|---|--------------|
| Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)                       | 116.450      |
| voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten       | 5.951        |
| <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.
- \*\*\*) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- \*\*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 139.863 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 24.446 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

170 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

|   | Jahr | Netto-<br>einnahmen | Annuitäten   | Aufwand /<br>Ertrag vor<br>Steuer *) | +/- Steuer **) | Aufwand /<br>Ertrag nach<br>Steuer ***) | gesamter<br>Aufwand n.<br>Steuer ****) |          |
|---|------|---------------------|--------------|--------------------------------------|----------------|---|--|----------|
|   | 2021 |                     |              | -28.900                              |                | -28.900                                 | -28.900                                |          |
| ⌘ | 2022 |                     |              | -28.900                              | 11.764         | -17.136                                 | -46.036                                |          |
|   | 2023 | 962                 | -2.999       | -27.537                              | 7.455          | -20.082                                 | -66.118                                |          |
| € | 2024 | 3.848               | -11.996      | -8.147                               | 5.413          | -2.734                                  | -68.852                                |          |
|   | 2025 | 3.916               | -11.996      | -8.080                               | 4.951          | -3.129                                  | -71.981                                |          |
|   | 2026 | 3.984               | -11.996      | -8.011                               | 4.837          | -3.174                                  | -75.155                                |          |
|   | 2027 | 4.054               | -11.996      | -7.942                               | 4.721          | -3.220                                  | -78.376                                |          |
|   | 2028 | 4.058               | -11.996      | -7.938                               | 4.603          | -3.335                                  | -81.710                                |          |
|   | 2029 | 4.129               | -11.996      | -7.867                               | 4.517          | -3.350                                  | -85.060                                |          |
|   | 2030 | 4.201               | -11.996      | -7.795                               | 4.395          | -3.399                                  | -88.460                                |          |
|   | 2031 | 4.275               | -11.996      | -7.721                               | 4.271          | -3.450                                  | -91.909                                |          |
|   | 2032 | 4.349               | -11.996      | -7.646                               | 4.145          | -3.501                                  | -95.410                                |          |
|   | 2033 | 4.385               | -11.996      | -7.611                               | 4.017          | -3.593                                  | -99.004                                |          |
|   | 2034 | 4.462               | -11.996      | -7.534                               | 3.907          | -3.627                                  | -102.630                               |          |
|   | 2035 | 4.540               | -11.996      | -7.456                               | 3.775          | -3.681                                  | -106.311                               |          |
|   | 2036 | 4.619               | -11.996      | -7.376                               | 3.640          | -3.736                                  | -110.047                               |          |
|   | 2037 | 4.700               | -11.996      | -7.295                               | 3.333          | -6.963                                  | -117.010                               |          |
|   | 2038 | 4.712               | -9.331       | -4.620                               | -1.405         | -6.024                                  | -123.034                               |          |
|   | 2039 | 4.794               | -1.349       | 3.445                                | -2.291         | 1.154                                   | -121.880                               |          |
|   | 2040 | 4.878               | -1.349       | 3.529                                | -2.369         | 1.160                                   | -120.720                               |          |
|   | 2041 | 4.963               | -1.349       | 3.614                                | -2.417         | 1.197                                   | -119.523                               |          |
|   | 2042 | 5.050               | -1.349       | 3.701                                | -2.466         | 1.235                                   | -118.288                               |          |
|   | 2043 | 5.366               | -1.012       | 4.354                                | -2.517         | 1.838                                   | <b>-116.450</b>                        |          |
|   | 2044 |                     | <b>5.951</b> |                                      | 5.951          | -2.681                                  | 3.270                                  | -113.181 |

\*) 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

170 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Nettoeinnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis ***) | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|-----------------|----------------|----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2021 |          |                 |                | -23.528              |             | -23.528                    | -23.528                         |
| 2022 |          |                 |                | -14.909              |             | -14.909                    | -38.437                         |
| 2023 | 1.135    | -173            | 962            | -11.101              | -687        | -10.826                    | -49.263                         |
| 2024 | 4.539    | -691            | 3.848          | -11.101              | -2.650      | -9.902                     | -59.165                         |
| 2025 | 4.618    | -703            | 3.916          | -11.101              | -2.489      | -9.674                     | -68.840                         |
| 2026 | 4.699    | -715            | 3.984          | -11.101              | -2.326      | -9.442                     | -78.282                         |
| 2027 | 4.781    | -727            | 4.054          | -11.101              | -2.159      | -9.206                     | -87.489                         |
| 2028 | 4.865    | -807            | 4.058          | -11.101              | -1.990      | -9.033                     | -96.522                         |
| 2029 | 4.950    | -822            | 4.129          | -11.101              | -1.818      | -8.790                     | -105.312                        |
| 2030 | 5.037    | -836            | 4.201          | -11.101              | -1.643      | -8.543                     | -113.855                        |
| 2031 | 5.125    | -851            | 4.275          | -11.101              | -1.464      | -8.291                     | -122.146                        |
| 2032 | 5.215    | -865            | 4.349          | -11.101              | -1.283      | -8.035                     | -130.181                        |
| 2033 | 5.306    | -921            | 4.385          | -11.101              | -1.098      | -7.814                     | -137.995                        |
| 2034 | 5.399    | -937            | 4.462          | -11.101              | -910        | -7.550                     | -145.544                        |
| 2035 | 5.493    | -953            | 4.540          | -11.101              | -719        | -7.280                     | -152.825                        |
| 2036 | 5.590    | -970            | 4.619          | -4.760               | -525        | -665                       | -153.490                        |
| 2037 | 5.687    | -987            | 4.700          | -1.564               | -327        | 2.810                      | -150.680                        |
| 2038 | 5.787    | -1.075          | 4.712          |                      | -129        | 4.583                      | -146.098                        |
| 2039 | 5.888    | -1.094          | 4.794          |                      | -57         | 4.738                      | -141.360                        |
| 2040 | 5.991    | -1.113          | 4.878          |                      | -44         | 4.834                      | -136.526                        |
| 2041 | 6.096    | -1.133          | 4.963          |                      | -31         | 4.933                      | -131.593                        |
| 2042 | 6.203    | -1.152          | 5.050          |                      | -17         | 5.033                      | -126.560                        |
| 2043 | 6.506    | -1.140          | 5.366          |                      | -4          | 5.362                      | -121.198                        |
| 2044 | 7.215    | -1.264          | 5.951          |                      |             | 5.951                      | -115.247                        |

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 4.539 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     |
|     |        | 60.483             |     |      | 60.483             |
|     |        | minus Steuer       |     |      | plus Steuer        |
|     |        | -12.128            |     |      | 45.077             |
|     |        | <b>nach Steuer</b> |     |      | <b>nach Steuer</b> |
|     |        | <b>48.355</b>      |     |      | <b>105.560</b>     |

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 57.205**

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

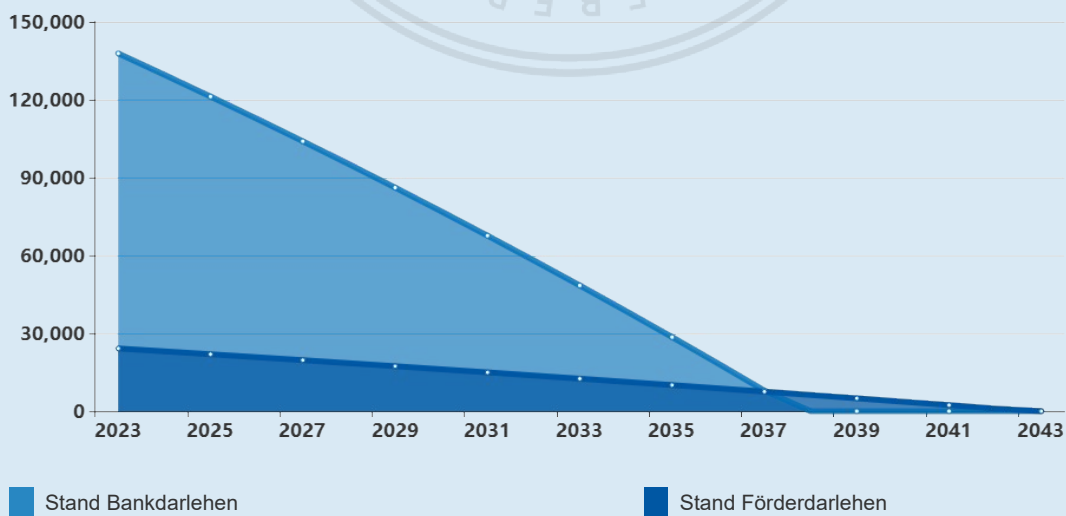
1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## KREDITÜBERSICHT

170 / 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 | 2.035                | 626                 | 2.662                 | 137.828            | 276                    | 61                    | 337                     | 24.170               | 2.999             |
| 2024 | 8.233                | 2.413               | 10.647                | 129.595            | 1.113                  | 237                   | 1.349                   | 23.057               | 11.996            |
| 2025 | 8.383                | 2.264               | 10.647                | 121.212            | 1.124                  | 225                   | 1.349                   | 21.933               | 11.996            |
| 2026 | 8.535                | 2.112               | 10.647                | 112.677            | 1.135                  | 214                   | 1.349                   | 20.798               | 11.996            |
| 2027 | 8.690                | 1.957               | 10.647                | 103.987            | 1.146                  | 203                   | 1.349                   | 19.652               | 11.996            |
| 2028 | 8.848                | 1.799               | 10.647                | 95.140             | 1.158                  | 191                   | 1.349                   | 18.494               | 11.996            |
| 2029 | 9.008                | 1.638               | 10.647                | 86.132             | 1.170                  | 180                   | 1.349                   | 17.325               | 11.996            |
| 2030 | 9.172                | 1.475               | 10.647                | 76.960             | 1.181                  | 168                   | 1.349                   | 16.143               | 11.996            |
| 2031 | 9.338                | 1.308               | 10.647                | 67.622             | 1.193                  | 156                   | 1.349                   | 14.950               | 11.996            |
| 2032 | 9.508                | 1.139               | 10.647                | 58.114             | 1.205                  | 144                   | 1.349                   | 13.745               | 11.996            |
| 2033 | 9.680                | 966                 | 10.647                | 48.434             | 1.217                  | 132                   | 1.349                   | 12.528               | 11.996            |
| 2034 | 9.856                | 791                 | 10.647                | 38.579             | 1.229                  | 120                   | 1.349                   | 11.298               | 11.996            |
| 2035 | 10.035               | 612                 | 10.646                | 28.544             | 1.242                  | 107                   | 1.349                   | 10.057               | 11.996            |
| 2036 | 10.217               | 430                 | 10.646                | 18.327             | 1.254                  | 95                    | 1.349                   | 8.802                | 11.996            |
| 2037 | 10.402               | 244                 | 10.646                | 7.925              | 1.267                  | 82                    | 1.349                   | 7.535                | 11.996            |
| 2038 | 7.923                | 60                  | 7.982                 |                    | 1.280                  | 70                    | 1.349                   | 6.256                | 9.331             |
| 2039 |                      |                     |                       |                    | 1.292                  | 57                    | 1.349                   | 4.963                | 1.349             |
| 2040 |                      |                     |                       |                    | 1.305                  | 44                    | 1.349                   | 3.658                | 1.349             |
| 2041 |                      |                     |                       |                    | 1.319                  | 31                    | 1.349                   | 2.339                | 1.349             |
| 2042 |                      |                     |                       |                    | 1.332                  | 17                    | 1.349                   | 1.008                | 1.349             |
| 2043 |                      |                     |                       |                    | 1.007                  | 4                     | 1.012                   |                      | 1.012             |
| 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

170 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr        | Miete *)     | Neben-<br>kosten **) | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen     | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2021        |              |                      |                     | -17.187                 |            | -17.187                  | -17.187                               |
| 2022        |              |                      |                     | -5.355                  |            | -5.355                   | -22.542                               |
| 2023        | 1.275        | -173                 | 1.102               | -1.241                  | -687       | -826                     | -23.368                               |
| 2024        | 5.100        | -691                 | 4.409               | -2.499                  | -2.650     | -739                     | -24.107                               |
| 2025        | 5.189        | -703                 | 4.487               | -2.499                  | -2.489     | -502                     | -24.609                               |
| 2026        | 5.280        | -715                 | 4.565               | -2.499                  | -2.326     | -260                     | -24.868                               |
| 2027        | 5.372        | -727                 | 4.645               | -2.499                  | -2.159     | -13                      | -24.882                               |
| 2028        | 5.466        | -807                 | 4.659               | -2.499                  | -1.990     | 170                      | -24.712                               |
| 2029        | 5.562        | -822                 | 4.741               | -2.499                  | -1.818     | 424                      | -24.288                               |
| 2030        | 5.659        | -836                 | 4.824               | -2.499                  | -1.643     | 682                      | -23.606                               |
| 2031        | 5.759        | -851                 | 4.908               | -2.499                  | -1.464     | 945                      | -22.662                               |
| 2032        | 5.859        | -865                 | 4.994               | -2.499                  | -1.283     | 1.212                    | -21.450                               |
| 2033        | 5.962        | -921                 | 5.041               | -2.499                  | -1.098     | 1.444                    | -20.006                               |
| 2034        | 6.066        | -937                 | 5.129               | -2.499                  | -910       | 1.720                    | -18.287                               |
| 2035        | 6.172        | -953                 | 5.219               | -2.499                  | -719       | 2.001                    | -16.286                               |
| 2036        | 6.280        | -970                 | 5.310               | -2.499                  | -525       | 2.287                    | -14.000                               |
| 2037        | 6.390        | -987                 | 5.403               | -2.499                  | -327       | 2.578                    | -11.422                               |
| 2038        | 6.502        | -1.075               | 5.427               | -2.499                  | -129       | 2.799                    | -8.623                                |
| 2039        | 6.616        | -1.094               | 5.522               | -2.499                  | -57        | 2.966                    | -5.657                                |
| 2040        | 6.732        | -1.113               | 5.619               | -2.499                  | -44        | 3.076                    | -2.581                                |
| <b>2041</b> | <b>6.849</b> | <b>-1.133</b>        | <b>5.717</b>        | <b>-2.499</b>           | <b>-31</b> | <b>3.187</b>             | <b>606</b>                            |

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 5.100 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.

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

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 Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 21. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.