

## 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 | Friedrich-Manhart-Straße 4  
Entwicklungs GmbH & Co KG

# NEUBAUHERRENMODELL

Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 135.503 \*)

### BAUPHASE (2021 - 2023)

#### Eigenaufwand\*\*)

2021	15.000
2022	15.000
2023	13.500
	43.500

#### Steuerliches Ergebnis

2021	-9.900
2022	-9.360
2023	-6.111
	-25.371

43.500  
Eigenaufwand vor Steuer

**-12.686**  
Steuerrückfluss\*\*\*) bei 50%

Progression

**30.814**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*)

77.603

Landesdarlehen gefördert \*\*\*\*)

14.400

### FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

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

**244**  
pro Monat

**2.933**  
pro Jahr

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

**144**  
pro Monat

**1.723**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**65.270**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**3.148**

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

**4,8 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**135.503**

- 23% Eigenaufwand
- 9% Steuerrückfluss
- 57% Bankdarlehen
- 11% Landesdarlehen gefördert



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2043

**65.270**

- 44% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 30% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- \*) 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 77.603 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- \*\*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 14.400 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 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 von 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

Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
	2021			-15.000		-15.000	-15.000	
⌘	2022			-15.000	4.950	-10.050	-25.050	
	2023	454	-1.644	-14.690	4.680	-10.010	-35.060	
€	2024	1.816	-6.575	-4.759	3.056	-1.703	-36.763	
	2025	1.850	-6.575	-4.725	2.839	-1.886	-38.649	
	2026	1.885	-6.575	-4.690	2.783	-1.906	-40.555	
	2027	1.921	-6.575	-4.654	2.727	-1.927	-42.483	
	2028	1.957	-6.575	-4.618	2.669	-1.949	-44.431	
	2029	1.943	-6.575	-4.632	2.611	-2.021	-46.452	
	2030	1.981	-6.575	-4.594	2.577	-2.017	-48.470	
	2031	2.019	-6.575	-4.556	2.517	-2.039	-50.509	
	2032	2.058	-6.575	-4.517	2.456	-2.062	-52.570	
	2033	2.098	-6.575	-4.478	2.393	-2.084	-54.655	
	2034	2.097	-6.575	-4.478	2.330	-2.148	-56.802	
	2035	2.138	-6.575	-4.437	2.287	-2.150	-58.953	
	2036	2.180	-6.575	-4.395	2.222	-2.174	-61.126	
	2037	2.222	-6.575	-4.353	1.451	-2.902	-64.029	
	2038	2.266	-5.129	-2.863	-777	-3.640	-67.669	
	2039	2.248	-795	1.454	-1.099	355	-67.314	
	2040	2.293	-795	1.498	-1.107	391	-66.923	
	2041	2.339	-795	1.544	-1.134	410	-66.513	
	2042	2.385	-795	1.590	-1.160	430	-66.083	
	2043	2.596	-596	2.000	-1.187	813	<b>-65.270</b>	
		2044	<b>3.148</b>		3.148	-1.297	1.851	-63.419

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

\*\*\*) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

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

\*\*\*\*\*) kumulierter Eigenaufwand 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

Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-9.900		-9.900	-9.900
2022				-9.360		-9.360	-19.260
2023	563	-109	454	-6.240	-325	-6.111	-25.371
2024	2.250	-434	1.816	-6.240	-1.254	-5.678	-31.050
2025	2.289	-439	1.850	-6.240	-1.177	-5.567	-36.616
2026	2.329	-444	1.885	-6.240	-1.099	-5.453	-42.070
2027	2.370	-449	1.921	-6.240	-1.020	-5.338	-47.408
2028	2.412	-454	1.957	-6.240	-939	-5.222	-52.629
2029	2.454	-510	1.943	-6.240	-857	-5.154	-57.783
2030	2.497	-516	1.981	-6.240	-774	-5.033	-62.817
2031	2.541	-521	2.019	-6.240	-690	-4.911	-67.728
2032	2.585	-527	2.058	-6.240	-605	-4.787	-72.515
2033	2.630	-532	2.098	-6.240	-518	-4.661	-77.176
2034	2.676	-579	2.097	-6.240	-431	-4.573	-81.749
2035	2.723	-585	2.138	-6.240	-341	-4.443	-86.192
2036	2.771	-591	2.180	-4.830	-251	-2.901	-89.093
2037	2.819	-597	2.222	-510	-159	1.553	-87.540
2038	2.869	-603	2.266		-68	2.198	-85.342
2039	2.919	-670	2.248		-33	2.215	-83.127
2040	2.970	-677	2.293		-26	2.267	-80.860
2041	3.022	-683	2.339		-18	2.321	-78.540
2042	3.075	-690	2.385		-10	2.375	-76.165
2043	3.316	-720	2.596		-2	2.594	-73.571
2044	3.947	-799	3.148			3.148	-70.423

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 2.250 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- \*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten sowie Rücklagen für Leerstehung und Mietausfall. Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeerichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- \*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. 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: 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
		30.888			30.888
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.524			27.786
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>26.364</b>			<b>58.674</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 32.310**

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

Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

## KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023	1.156	290	1.445	76.447	163	36	199	14.237	1.644
2024	4.666	1.115	5.781	71.781	655	139	795	13.582	6.575
2025	4.736	1.044	5.781	67.045	662	133	795	12.920	6.575
2026	4.808	973	5.781	62.237	669	126	795	12.251	6.575
2027	4.880	900	5.781	57.357	675	119	795	11.576	6.575
2028	4.954	826	5.781	52.402	682	113	795	10.894	6.575
2029	5.029	752	5.781	47.374	689	106	795	10.205	6.575
2030	5.105	676	5.781	42.269	696	99	795	9.509	6.575
2031	5.182	599	5.781	37.087	703	92	795	8.807	6.575
2032	5.260	520	5.781	31.826	710	85	795	8.097	6.575
2033	5.340	441	5.781	26.486	717	78	795	7.380	6.575
2034	5.420	360	5.781	21.066	724	71	795	6.655	6.575
2035	5.502	278	5.781	15.564	732	63	795	5.924	6.575
2036	5.585	195	5.781	9.978	739	56	795	5.185	6.575
2037	5.670	111	5.781	4.308	746	48	795	4.439	6.575
2038	4.307	27	4.334		754	41	795	3.685	5.129
2039					761	33	795	2.924	795
2040					769	26	795	2.155	795
2041					777	18	795	1.378	795
2042					785	10	795	594	795
2043					593	2	596		596
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

Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-8.520		-8.520	-8.520
2022				-3.630		-3.630	-12.150
2023	698	-109	589	-690	-325	-426	-12.576
2024	2.790	-434	2.356	-1.410	-1.254	-308	-12.885
2025	2.839	-439	2.400	-1.410	-1.177	-187	-13.072
2026	2.889	-444	2.445	-1.410	-1.099	-64	-13.136
2027	2.939	-449	2.490	-1.410	-1.020	60	-13.076
2028	2.990	-454	2.536	-1.410	-939	187	-12.888
2029	3.043	-510	2.532	-1.410	-857	265	-12.623
2030	3.096	-516	2.580	-1.410	-774	396	-12.227
2031	3.150	-521	2.629	-1.410	-690	529	-11.699
2032	3.205	-527	2.679	-1.410	-605	664	-11.035
2033	3.261	-532	2.729	-1.410	-518	801	-10.235
2034	3.319	-579	2.740	-1.410	-431	899	-9.336
2035	3.377	-585	2.792	-1.410	-341	1.040	-8.296
2036	3.436	-591	2.845	-1.410	-251	1.184	-7.112
2037	3.496	-597	2.899	-1.410	-159	1.330	-5.782
2038	3.557	-603	2.954	-1.410	-68	1.476	-4.306
2039	3.619	-670	2.949	-1.410	-33	1.506	-2.800
2040	3.683	-677	3.006	-1.410	-26	1.570	-1.230
<b>2041</b>	<b>3.747</b>	<b>-683</b>	<b>3.064</b>	<b>-1.410</b>	<b>-18</b>	<b>1.636</b>	<b>406</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 2.790 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**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 Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 21. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.