

## 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

7,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 316.173 \*)

### BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand**)		Steuerliches Ergebnis	
2021	35.000	2021	-23.100
2022	35.000	2022	-21.840
2023	31.500	2023	-14.260
	101.500		-59.200

101.500  
Eigenaufwand vor Steuer

**-29.600**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**71.900**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	181.073
Landesdarlehen gefördert ****)	33.600

### FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

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

**570**  
pro Monat

**6.844**  
pro Jahr

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

**335**  
pro Monat

**4.020**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**152.297**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**7.346**

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

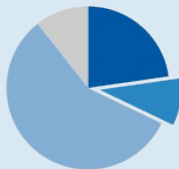
**4,8 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**316.173**

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

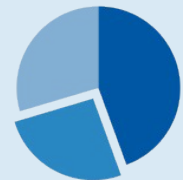


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2043

**152.297**

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.
- \*\*) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- \*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 181.073 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- \*\*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 33.600 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

7,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
⌘	2021			-35.000		-35.000	-35.000
	2022			-35.000	11.550	-23.450	-58.450
€	2023	1.059	-3.836	-34.276	10.920	-23.356	-81.806
	2024	4.237	-15.342	-11.105	7.130	-3.975	-85.781
	2025	4.318	-15.342	-11.025	6.624	-4.400	-90.181
	2026	4.399	-15.342	-10.943	6.494	-4.448	-94.630
	2027	4.483	-15.342	-10.860	6.362	-4.497	-99.127
	2028	4.567	-15.342	-10.775	6.228	-4.547	-103.674
	2029	4.535	-15.342	-10.808	6.092	-4.716	-108.389
	2030	4.622	-15.342	-10.720	6.013	-4.707	-113.096
	2031	4.712	-15.342	-10.631	5.872	-4.758	-117.855
	2032	4.802	-15.342	-10.540	5.730	-4.810	-122.665
	2033	4.895	-15.342	-10.448	5.585	-4.863	-127.528
	2034	4.894	-15.342	-10.449	5.438	-5.011	-132.539
	2035	4.989	-15.342	-10.353	5.336	-5.017	-137.556
	2036	5.087	-15.342	-10.256	5.184	-5.072	-142.628
	2037	5.186	-15.342	-10.157	3.385	-6.772	-149.400
	2038	5.286	-11.967	-6.681	-1.812	-8.493	-157.893
	2039	5.246	-1.854	3.392	-2.564	828	-157.065
	2040	5.350	-1.854	3.496	-2.584	912	-156.153
	2041	5.457	-1.854	3.602	-2.645	957	-155.196
	2042	5.565	-1.854	3.710	-2.707	1.003	-154.193
	2043	6.058	-1.390	4.667	-2.770	1.897	<b>-152.297</b>
	2044	<b>7.346</b>			7.346	-3.026	4.320

\*) 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

7,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-23.100		-23.100	-23.100
2022				-21.840		-21.840	-44.940
2023	1.313	-253	1.059	-14.560	-759	-14.260	-59.200
2024	5.250	-1.013	4.237	-14.560	-2.926	-13.249	-72.449
2025	5.342	-1.024	4.318	-14.560	-2.746	-12.989	-85.438
2026	5.435	-1.036	4.399	-14.560	-2.564	-12.725	-98.162
2027	5.530	-1.048	4.483	-14.560	-2.379	-12.456	-110.618
2028	5.627	-1.060	4.567	-14.560	-2.191	-12.184	-122.802
2029	5.726	-1.191	4.535	-14.560	-2.000	-12.026	-134.828
2030	5.826	-1.204	4.622	-14.560	-1.807	-11.745	-146.573
2031	5.928	-1.216	4.712	-14.560	-1.611	-11.459	-158.032
2032	6.032	-1.229	4.802	-14.560	-1.412	-11.169	-169.201
2033	6.137	-1.242	4.895	-14.560	-1.210	-10.875	-180.076
2034	6.245	-1.351	4.894	-14.560	-1.005	-10.671	-190.747
2035	6.354	-1.365	4.989	-14.560	-797	-10.367	-201.115
2036	6.465	-1.378	5.087	-11.270	-586	-6.769	-207.884
2037	6.578	-1.393	5.186	-1.190	-372	3.624	-204.260
2038	6.693	-1.407	5.286		-158	5.128	-199.132
2039	6.810	-1.564	5.246		-78	5.168	-193.964
2040	6.930	-1.579	5.350		-60	5.290	-188.673
2041	7.051	-1.594	5.457		-42	5.415	-183.259
2042	7.174	-1.610	5.565		-24	5.541	-177.718
2043	7.738	-1.680	6.058		-6	6.052	-171.666
2044	9.210	-1.864	7.346			7.346	-164.320

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 5.250 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
		72.071			72.071
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.555			64.835
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>61.515</b>			<b>136.905</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 75.390**

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

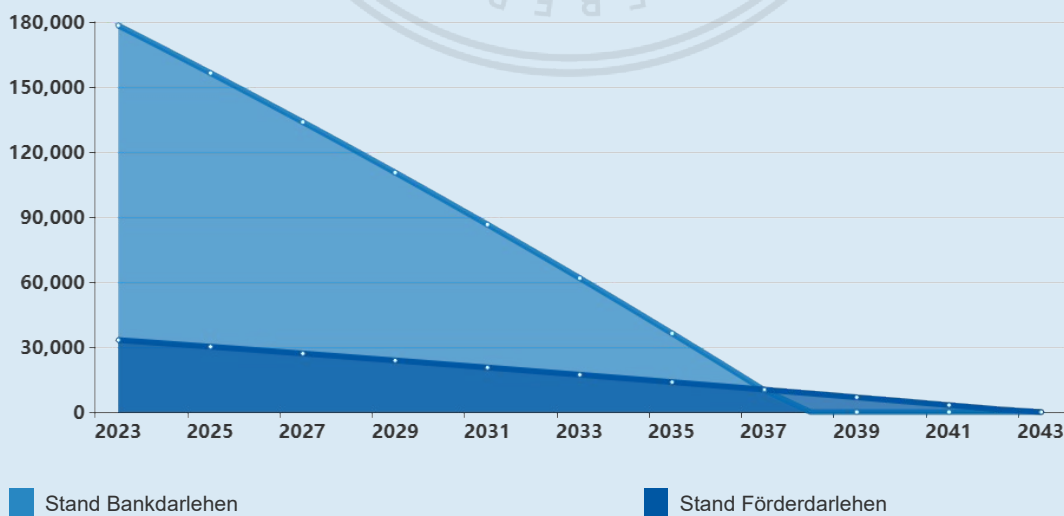
Friedrich-Manhart-Straße 4 | Entwicklungs GmbH & Co KG

## KREDITÜBERSICHT

7,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023	2.696	676	3.372	178.376	380	84	464	33.220	3.836
2024	10.887	2.601	13.488	167.489	1.529	325	1.854	31.691	15.342
2025	11.051	2.437	13.488	156.438	1.544	310	1.854	30.147	15.342
2026	11.218	2.270	13.488	145.220	1.560	294	1.854	28.587	15.342
2027	11.388	2.100	13.488	133.832	1.576	279	1.854	27.011	15.342
2028	11.560	1.928	13.488	122.272	1.591	263	1.854	25.420	15.342
2029	11.734	1.754	13.488	110.538	1.607	247	1.854	23.812	15.342
2030	11.912	1.576	13.488	98.626	1.624	231	1.854	22.189	15.342
2031	12.091	1.396	13.488	86.535	1.640	214	1.854	20.549	15.342
2032	12.274	1.214	13.488	74.261	1.656	198	1.854	18.892	15.342
2033	12.459	1.028	13.488	61.801	1.673	181	1.854	17.219	15.342
2034	12.648	840	13.488	49.154	1.690	164	1.854	15.529	15.342
2035	12.839	649	13.488	36.315	1.707	147	1.854	13.823	15.342
2036	13.033	455	13.488	23.282	1.724	130	1.854	12.099	15.342
2037	13.229	259	13.488	10.053	1.741	113	1.854	10.357	15.342
2038	10.050	63	10.113		1.759	96	1.854	8.599	11.967
2039					1.776	78	1.854	6.822	1.854
2040					1.794	60	1.854	5.028	1.854
2041					1.812	42	1.854	3.215	1.854
2042					1.831	24	1.854	1.385	1.854
2043					1.385	6	1.390		1.390
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

7,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.880		-19.880	-19.880
2022				-8.470		-8.470	-28.350
2023	1.628	-253	1.374	-1.610	-759	-995	-29.345
2024	6.510	-1.013	5.497	-3.290	-2.926	-719	-30.064
2025	6.624	-1.024	5.600	-3.290	-2.746	-437	-30.501
2026	6.740	-1.036	5.704	-3.290	-2.564	-150	-30.651
2027	6.858	-1.048	5.810	-3.290	-2.379	141	-30.510
2028	6.978	-1.060	5.918	-3.290	-2.191	437	-30.073
2029	7.100	-1.191	5.909	-3.290	-2.000	618	-29.454
2030	7.224	-1.204	6.021	-3.290	-1.807	924	-28.531
2031	7.351	-1.216	6.134	-3.290	-1.611	1.233	-27.297
2032	7.479	-1.229	6.250	-3.290	-1.412	1.548	-25.749
2033	7.610	-1.242	6.368	-3.290	-1.210	1.868	-23.881
2034	7.743	-1.351	6.392	-3.290	-1.005	2.098	-21.784
2035	7.879	-1.365	6.514	-3.290	-797	2.427	-19.356
2036	8.017	-1.378	6.638	-3.290	-586	2.762	-16.594
2037	8.157	-1.393	6.764	-3.290	-372	3.103	-13.491
2038	8.300	-1.407	6.893	-3.290	-158	3.444	-10.047
2039	8.445	-1.564	6.881	-3.290	-78	3.513	-6.534
2040	8.593	-1.579	7.014	-3.290	-60	3.664	-2.870
<b>2041</b>	<b>8.743</b>	<b>-1.594</b>	<b>7.149</b>	<b>-3.290</b>	<b>-42</b>	<b>3.817</b>	<b>947</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 6.510 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.