

# 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, Sandtnergasse 7

# NEUBAUHERRENMODELL

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

### Barzeichner

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 105.560

#### BAUPHASE (2021 - 2023)

##### Eigenaufwand

2021	93.560
-Barzeichnerbonus	-3.700
	89.860

##### Steuerliches Ergebnis

2021	-8.310
2022	-5.120
2023	-3.827
	-17.257

89.860  
Eigenaufwand vor Steuer

**-8.629**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**81.231**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*\*)

12.000

#### ERTRAGSPHASE I (2024 - 2043)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*\*)

**121**

pro Monat

**1.450**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*\*)

**164**

pro Monat

**1.968**

pro Jahr

Ø Ertrag nach Annuität und Steuer p.a. \*\*\*\*)

**2,5%**

#### ERTRAGSPHASE II (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*\*)

**41.874**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**2.712**

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

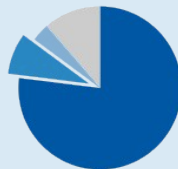
**6,5 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**105.560**

- 77% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 11% Landesdarlehen gefördert



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2043

**41.874**

- 39% gebundenes Kapital
- 17% Steuerrückfluss
- 44% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar
- \*\*) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, Mittelzuflüsse von 2022-2024 siehe Liquiditätsprognose Seite 3. Zusammensetzung der gesamten Abschreibungen - siehe rechtliche Dokumentation.
- \*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 12.000 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2023, 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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
	2021			-89.860		-89.860	-89.860	
⌘	2022				4.155	4.155	-85.705	
	2023	882	-331	551	2.560	3.111	-82.594	
€	2024	1.764	-662	1.102	1.914	3.015	-79.579	
	2025	1.795	-662	1.133	1.500	2.633	-76.946	
	2026	1.826	-662	1.164	1.482	2.646	-74.300	
	2027	1.858	-662	1.196	1.464	2.660	-71.640	
	2028	1.891	-662	1.228	1.445	2.673	-68.966	
	2029	1.924	-662	1.262	1.426	2.687	-66.279	
	2030	1.958	-662	1.295	1.406	2.702	-63.577	
	2031	1.992	-662	1.329	1.387	2.716	-60.861	
	2032	2.027	-662	1.364	1.367	2.731	-58.130	
	2033	2.062	-662	1.400	1.346	2.746	-55.384	
	2034	2.098	-662	1.436	1.326	2.762	-52.622	
	2035	2.135	-662	1.473	1.305	2.777	-49.845	
	2036	2.172	-662	1.510	1.283	2.793	-47.052	
	2037	2.210	-662	1.548	-239	1.309	-45.743	
	2038	2.249	-662	1.587	-921	666	-45.077	
	2039	2.288	-662	1.626	-1.108	518	-44.559	
	2040	2.328	-662	1.666	-1.131	535	-44.024	
	2041	2.369	-662	1.707	-1.154	553	-43.471	
	2042	2.411	-662	1.748	-1.178	570	-42.901	
	2043	2.559	-331	2.228	-1.202	1.026	<b>-41.874</b>	
		2044	<b>2.712</b>		2.712	-1.279	1.433	-40.441

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

\*\*\*) bei einer Steuerprogression 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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-8.310		-8.310	-8.310
2022				-5.120		-5.120	-13.430
2023	980	-98	882	-4.650	-59	-3.827	-17.257
2024	1.960	-196	1.764	-4.650	-115	-3.001	-20.258
2025	1.994	-199	1.795	-4.650	-109	-2.964	-23.223
2026	2.029	-203	1.826	-4.650	-104	-2.927	-26.150
2027	2.065	-206	1.858	-4.650	-98	-2.890	-29.040
2028	2.101	-210	1.891	-4.650	-92	-2.852	-31.892
2029	2.138	-214	1.924	-4.650	-87	-2.813	-34.705
2030	2.175	-218	1.958	-4.650	-81	-2.773	-37.478
2031	2.213	-221	1.992	-4.650	-75	-2.733	-40.211
2032	2.252	-225	2.027	-4.650	-69	-2.693	-42.904
2033	2.291	-229	2.062	-4.650	-63	-2.651	-45.555
2034	2.331	-233	2.098	-4.650	-57	-2.609	-48.164
2035	2.372	-237	2.135	-4.650	-51	-2.566	-50.730
2036	2.414	-241	2.172	-1.650	-45	477	-50.253
2037	2.456	-246	2.210	-330	-39	1.841	-48.412
2038	2.499	-250	2.249		-33	2.216	-46.195
2039	2.543	-254	2.288		-26	2.262	-43.933
2040	2.587	-259	2.328		-20	2.309	-41.625
2041	2.632	-263	2.369		-13	2.356	-39.269
2042	2.678	-268	2.411		-7	2.404	-36.865
2043	2.843	-284	2.559		-1	2.558	-34.307
2044	3.013	-301	2.712			2.712	-31.595

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von rd. EUR 1.960 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2043) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 10,00% p.a. ab dem Jahr 2023 von den Mieteinnahmen kalkuliert.

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 1,00% p.a. ab 01.07.2023 berechnet.

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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

## KREDITÜBERSICHT

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	272	59	331	11.728
2024	548	115	662	11.181
2025	553	109	662	10.628
2026	559	104	662	10.069
2027	564	98	662	9.505
2028	570	92	662	8.935
2029	576	87	662	8.360
2030	581	81	662	7.778
2031	587	75	662	7.191
2032	593	69	662	6.598
2033	599	63	662	5.999
2034	605	57	662	5.394
2035	611	51	662	4.783
2036	617	45	662	4.166
2037	623	39	662	3.542
2038	630	33	662	2.913
2039	636	26	662	2.277
2040	642	20	662	1.634
2041	649	13	662	986
2042	655	7	662	330
2043	330	1	331	
2044				

### 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
		30.843			30.843
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.286			15.794
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>23.556</b>			<b>46.636</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 23.080**

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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

100 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-5.310		-5.310	-5.310
2022				-800		-800	-6.110
2023	1.065	-98	967	-520	-59	388	-5.722
2024	2.130	-196	1.934	-1.050	-115	769	-4.953
2025	2.167	-199	1.968	-1.050	-109	809	-4.145
2026	2.205	-203	2.002	-1.050	-104	849	-3.296
2027	2.244	-206	2.037	-1.050	-98	889	-2.407
2028	2.283	-210	2.073	-1.050	-92	931	-1.476
2029	2.323	-214	2.109	-1.050	-87	972	-504
<b>2030</b>	<b>2.364</b>	<b>-218</b>	<b>2.146</b>	<b>-1.050</b>	<b>-81</b>	<b>1.015</b>	<b>511</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

- \*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von EUR 2.130 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 (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 10,00% p.a. ab dem Jahr 2023 von den Mieteinnahmen kalkuliert.

Immobilien  
Investments  
Seit 1978

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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.