RAAB & RAAB

CAPITAL CARE COMPANY

Kosten in der Investitionsphase

Kunde:	Dr. Otto Schlau, A-1100 Wien, Best of Investment Avenue 11
Objekt:	1100 Wien, Kurbadstrasse 8 - Objekt 1
Eigentumseinheit:	Top 32 - 33,98 m² - Bewertete Fläche: 34,66 m²

KAUFPREIS	EURO
Grund und Boden	64 121,00
Altsubstanz	6 932,00
Adaptierungskosten	129 975,00
Kaufpreis Wohnung	**201 028,00**
Küche/Bad	9 000,00
Einrichtung	9 000,00
Rechtsanwalt incl.Treuhandschaft(2%)	4 380,56
KAUFPREIS inkl. Küche,Bad und Rechtsanwalt:	**223 408,56**

NEBENKOSTEN		
Kaufnebenkosten	11 835,35	= Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr
Finanzierungsnebenkosten	0,00	= Pfandrechteintragungsgebühr, Bearbeitungsgebühr, variable Bankspesen
Beratungs- und Bearbeitungshonorar	5 937,08	(Beglaubigungskosten, etc. sind nicht berücksichtigt!)
Kosten f. sämtliche beauftragte Dienstleistungen	14 074,74	
Zinsen während der Bauzeit	0,00	
Summe NEBENKOSTEN	**31 847,17**	

FINANZIERUNGSVORSCHLAG	
Gesamtinvestition	255 255,73
davon Fremdmittel	- 0,00
EIGENMITTELBEDARF	**255 255,73**
davon im Jahr 2024	245 649,16
davon im Jahr 2025	6 702,26
davon im Jahr 2026	2 904,31

STEUERLICHES ERGEBNIS in der Investitionsphase

	Aufwand vor Steuer	Steuerliches Ergebnis	Steuerrückvergütung	Aufwand nach Steuer
2024	245 649,16	-10 405,25	-5 202,63	240 446,54
2025	6 702,26	-6 702,26	-3 351,13	3 351,13
2026	2 904,31	-2 904,31	-1 452,16	1 452,16

AUFWAND VOR STEUER	**255 255,73**
Steuerrückvergütung Summe	**-10 005,91**
AUFWAND NACH STEUER	**245 249,82**

RAAB & RAAB

CAPITAL CARE COMPANY

Finanzierungs-/Vermietungsphase

Kunde:	Dr. Otto Schlau, A-1100 Wien, Best of Investment Avenue 11
Objekt:	1100 Wien, Kurbadstrasse 8 - Objekt 1
Eigentumseinheit:	Top 32 - 33,98 m^2 - Bewertete Fläche: 34,66 m^2

Mieteinnahmen	
	15,60 € / m^2
Wohnungsmiete	€ 529,95
Abzüglich 6,00% Reserve (für Leerstand, Instandhaltung, etc.)	€ 31,80
Mieteinahmen netto/Monat	€ 498,15

Mieteinnhamen sind zu 100% Ertrag

Finanzierung
Das Projekt ist komplett mit Eigenmittel finanziert.

Aufwand/Ertrag	
monatlicher Ertrag vor Steuer	€ 498,15
Steuer (aufgeteilt auf Monat)	€ -76,26
monatlicher Ertrag nach Steuer	€ 421,90

Einkommensteuer € -76,26

Steuerberechnung	
Steuerliches Jahresergebnis	€ 1 830,20
Einkommensteuer	€ 915,10
Steuer pro Monat	€ 76,26

Hinweis zur Steuerberechnung: Die Sonderabschreibung aus dem Konjunkturprogramm „Wohnraum und Bauoffensive” wird hier nicht berücksichtigt, um die Aussagekraft dieser Darstellung für die Folgejahre nicht zu verfälschen.

RAAB & RAAB

CAPITAL CARE COMPANY

Ihr Gewinn

Kunde:	Dr. Otto Schlau, A-1100 Wien, Best of Investment Avenue 11
Objekt:	1100 Wien, Kurbadstrasse 8 - Objekt 1
Eigentumseinheit:	Top 32 - 33,98 m^2 - Bewertete Fläche: 34,66 m^2

Der Gesamtstand im Jahr 2046

Fremdmittel:	Wert der Immobilie
€ 0,00	bei 3,00 % Wertsteigerung
	€ 428 073,90

Gesamtsumme der Zahlungen:

€ 245 249,82	+	€ -121 527,62	=	€ 123 722,20
Investitionsphase		Finanzierungsphase		Zahlungen Gesamt

Ihre Immobilie erarbeitet für Sie einen

Gewinn von € 304 351,70

und ab 2047:
Zusatzeinkommen - ewig und vererbbar
ca. € 908,00 p.m. aus Mieteinnahmen

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beruht sowohl hinsichtlich der kalkulierten Mieteinnahmen als auch der Verzinsung der eingesetzten Fremdmittel,der Währungskurse, der Entwicklung der Kurse von Tilgungsträgern sowie der Immobilienbewertung auf Prognoserechnungen, die sich auf vergangene Entwicklungen beziehen. Weder wird eine Garantie für das Eintreten der angenommenen Werte übernommen noch kann eine Haftung abgeleitet werden.

Die Berechnungsbeispiele und Annahmen basieren auf der derzeitigen Gesetzeslage, den steuerlichen Bestimmungen und Beurteilungen sowie den Marktverhältnissen. Bei einer Änderung der gesetzlichen Bestimmungen, der Verwaltungspraxis, der steuerlichen Bestimmungen oder steuerlichen Beurteilungen und/oder der wirtschaftlichen Gegebenheiten kann keine Haftung übernommen oder abgeleitet werden.