



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 19 - 49,18 m² - Bewertete Fläche: 50,17 m²

KAUFPREIS

EURO

Grund und Boden	92 814,50
Altsubstanz	10 034,00
Adaptierungskosten	188 137,50

Kaufpreis Wohnung 290 986,00

Küche/Bad	9 000,00
Einrichtung	9 000,00
Rechtsanwalt incl. Treuhandchaft(2%)	6 179,72

KAUFPREIS inkl. Küche, Bad und Rechtsanwalt: 315 165,72

NEBENKOSTEN

Kaufnebenkosten	16 900,35	= Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr
Finanzierungsnebenkosten	0,00	= Pfandrechteintragungsgebühr, Bearbeitungsgebühr, variable Bankspesen
Beratungs- und Bearbeitungshonorar	8 375,53	(Beglaubigungskosten, etc. sind nicht berücksichtigt!)
Kosten f. sämtliche beauftragte Dienstleistungen	19 855,44	
Zinsen während der Bauzeit	0,00	

Summe NEBENKOSTEN 45 131,31

FINANZIERUNGSVORSCHLAG

Gesamtinvestition	360 297,03
davon Fremdmittel	- 0,00

EIGENMITTELBEDARF 360 297,03

davon im Jahr 2024	346 744,91
davon im Jahr 2025	9 454,97
davon im Jahr 2026	4 097,15

STEUERLICHES ERGEBNIS in der Investitionsphase

	Aufwand vor Steuer	Steuerliches Ergebnis	Steuerrückvergütung	Aufwand nach Steuer
2024	346 744,91	-14 678,84	-7 339,42	339 405,49
2025	9 454,97	-9 454,97	-4 727,48	4 727,49
2026	4 097,15	-4 097,15	-2 048,57	2 048,58

AUFWAND VOR STEUER 360 297,03

Steuerrückvergütung Summe -14 115,48

AUFWAND NACH STEUER 346 181,55



Finanzierungs-/Vermietungsphase

Kunde: Dr. Otto Schlau, A-1100 Wien, Best of Investment Avenue 11
 Objekt: 1100 Wien, Kurbadstrasse 8 - Objekt 1
 Eigentumseinheit: Top 19 - 49,18 m² - Bewertete Fläche: 50,17 m²

Mieteinnahmen	
	15,60 € / m ²
Wohnungsmiete	€ 767,10
Abzüglich 6,00% Reserve (für Leerstand, Instandhaltung, etc.)	€ 46,03
Mieteinnahmen netto/Monat	€ 721,07

Mieteinnahmen sind zu 100% Ertrag



Aufwand/Ertrag	
monatlicher Ertrag vor Steuer	€ 721,07
Steuer (aufgeteilt auf Monat)	€ -146,51
monatlicher Ertrag nach Steuer	€ 574,57

Einkommensteuer € -146,51



Finanzierung	
Das Projekt ist komplett mit Eigenmittel finanziert.	

Steuerberechnung	
Steuerliches Jahresergebnis	€ 3 516,14
Einkommensteuer	€ 1 758,07
Steuer pro Monat	€ 146,51

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.



Ihr Gewinn

Kunde: Dr. Otto Schlau, A-1100 Wien, Best of Investment Avenue 11
 Objekt: 1100 Wien, Kurbadstrasse 8 - Objekt 1
 Eigentumseinheit: Top 19 - 49,18 m² - Bewertete Fläche: 50,17 m²

Der Gesamtstand im Jahr 2046

Fremdmittel:
€ 0,00

Wert der Immobilie
bei 3,00 % Wertsteigerung
€ 603 890,11

Gesamtsumme der Zahlungen:

€ 346 181,55	+	€ -171 575,28	=	€ 174 606,27
Investitionsphase		Finanzierungsphase		Zahlungen Gesamt

Ihre Immobilie erarbeitet für Sie einen

Gewinn von € 429 283,84

und ab 2047:

**Zusatzeinkommen - ewig und vererbbar
 ca. € 1 314,32 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.