



### 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 20 - 40,92 m<sup>2</sup> - Bewertete Fläche: 40,92 m<sup>2</sup>

KAUFPREIS	EURO
Grund und Boden	75 702,00
Altsubstanz	8 184,00
Adaptierungskosten	153 450,00
<b>Kaufpreis Wohnung</b>	<b>237 336,00</b>
Küche/Bad	9 000,00
Einrichtung	9 000,00
Rechtsanwalt incl. Treuhandchaft(2%)	5 106,72
<b>KAUFPREIS inkl. Küche, Bad und Rechtsanwalt:</b>	<b>260 442,72</b>

NEBENKOSTEN	
Kaufnebenkosten	13 879,64 = Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr
Finanzierungsnebenkosten	0,00 = Pfandrechteintragungsgebühr, Bearbeitungsgebühr, variable Bankspesen
Beratungs- und Bearbeitungshonorar	6 921,27 (Beglaubigungskosten, etc. sind nicht berücksichtigt!)
Kosten f. sämtliche beauftragte Dienstleistungen	16 407,89
Zinsen während der Bauzeit	0,00
<b>Summe NEBENKOSTEN</b>	<b>37 208,80</b>

FINANZIERUNGSVORSCHLAG	
Gesamtinvestition	297 651,52
davon Fremdmittel	- 0,00
<b>EIGENMITTELBEDARF</b>	<b>297 651,52</b>
davon im Jahr 2024	286 452,48
davon im Jahr 2025	7 813,28
davon im Jahr 2026	3 385,76

STEUERLICHES ERGEBNIS in der Investitionsphase				
	Aufwand vor Steuer	Steuerliches Ergebnis	Steuerrückvergütung	Aufwand nach Steuer
2024	286 452,48	-12 130,12	-6 065,06	280 387,42
2025	7 813,28	-7 813,28	-3 906,64	3 906,64
2026	3 385,76	-3 385,76	-1 692,88	1 692,88
<b>AUFWAND VOR STEUER</b>	<b>297 651,52</b>			
<b>Steuerrückvergütung Summe</b>		<b>-11 664,58</b>		
<b>AUFWAND NACH STEUER</b>		<b>285 986,94</b>		



### Finanzierungs-/Vermietungsphase

Kunde: Dr. Otto Schlau, A-1100 Wien, Best of Investment Avenue 11  
 Objekt: 1100 Wien, Kurbadstrasse 8 - Objekt 1  
 Eigentumseinheit: Top 20 - 40,92 m<sup>2</sup> - Bewertete Fläche: 40,92 m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen	
	15,29 € / m <sup>2</sup>
Wohnungsmiete	€ 625,67
Abzüglich 6,00% Reserve (für Leerstand, Instandhaltung, etc.)	€ 37,54
<b>Mieteinnahmen netto/Monat</b>	<b>€ 588,13</b>

Mieteinnahmen sind zu 100% Ertrag



Aufwand/Ertrag	
monatlicher Ertrag vor Steuer	€ 588,13
Steuer (aufgeteilt auf Monat)	€ -104,61
<b>monatlicher Ertrag nach Steuer</b>	<b>€ 483,52</b>

Einkommensteuer € -104,61



Finanzierung	
Das Projekt ist komplett mit Eigenmittel finanziert.	

Steuerberechnung	
Steuerliches Jahresergebnis	€ 2 510,66
Einkommensteuer	€ 1 255,33
<b>Steuer pro Monat</b>	<b>€ 104,61</b>

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 20 - 40,92 m<sup>2</sup> - Bewertete Fläche: 40,92 m<sup>2</sup>

### Der Gesamtstand im Jahr 2046

Fremdmittel:

€ 0,00

Wert der Immobilie

bei 3,00 % Wertsteigerung

€ 499 035,18

### Gesamtsumme der Zahlungen:

€ 285 986,94

+

€ -141 727,38

=

€ 144 259,56

Investitionsphase

Finanzierungsphase

Zahlungen Gesamt

Ihre Immobilie erarbeitet für Sie einen

**Gewinn von € 354 775,63**

**und ab 2047:**

**Zusatzeinkommen - ewig und vererbbar  
 ca. € 1 072,00 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.