

# NEUBAUHERRENMODELL

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Kreditzeichner

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 160.370

### BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	14.000	2019	-12.160
2020	14.000	2020	-9.020
2021	14.000	2021	-7.800
2022	10.000	2022	-6.861

52.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-17.921**  
Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

---

34.079  
Eigenaufwand NACH STEUER

### FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen **)	89.030
Landesdarlehen gefördert ***)	19.340

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**227**  
pro Monat

**2.728**  
pro Jahr

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

**127**  
pro Monat

**1.520**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2043)

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

**71.980**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**4.582**

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

**6,4 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**160.370**

21% Eigenaufwand
11% Steuerrückfluss
56% Bankdarlehen
12% Bankdarlehen gefördert



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2042

**71.980**

43% Eigenaufwand
23% Steuerrückfluss
34% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- \*) Die Nebenkosten inkl. 1,50% Beratungshonorar beinhalten die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten, wie Eintragungsgebühren und Bauzeitinsen.
- \*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 89.030 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,60% p.a. (Fixzinssatz)
- \*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 19.340 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 1,00% p.a. (Fixzinssatz)
- \*\*\*\*) 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

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
⊞	2019			-14.000		-14.000	-14.000
	2020			-14.000	6.080	-7.920	-21.920
	2021			-14.000	4.510	-9.490	-31.410
	2022	2.106	-6.181	-14.075	3.900	-10.175	-41.585
€	2023	2.808	-8.241	-5.433	3.431	-2.003	-43.588
	2024	2.863	-8.241	-5.379	3.327	-2.051	-45.639
	2025	2.919	-8.241	-5.323	3.229	-2.093	-47.732
	2026	2.975	-8.241	-5.266	3.129	-2.137	-49.869
	2027	3.034	-8.241	-5.208	3.027	-2.181	-52.050
	2028	3.093	-8.241	-5.149	2.922	-2.227	-54.277
	2029	3.153	-8.241	-5.088	2.815	-2.274	-56.551
	2030	3.214	-8.241	-5.027	2.705	-2.322	-58.873
	2031	3.277	-8.242	-4.964	2.592	-2.372	-61.245
	2032	3.341	-8.241	-4.900	2.477	-2.424	-63.669
	2033	3.406	-8.241	-4.835	2.359	-2.476	-66.145
	2034	3.473	-8.241	-4.769	2.238	-2.531	-68.676
	2035	3.540	-8.241	-4.701	1.134	-3.567	-72.243
	2036	3.609	-8.242	-4.632	-282	-4.914	-77.157
	2037	3.680	-2.861	819	-1.452	-633	-77.790
	2038	3.752	-1.067	2.684	-1.811	873	-76.917
	2039	3.825	-1.067	2.757	-1.856	901	-76.015
	2040	3.899	-1.067	2.832	-1.898	934	-75.081
	2041	3.975	-1.067	2.908	-1.940	968	-74.113
	2042	4.384	-267	4.117	-1.983	2.134	<b>-71.980</b>
2043	4.582		<b>4.582</b>	-2.192	2.390	-69.589	

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

\*\*\*) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2019

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

\*\*\*\*\*) kumulierter Eigenmitteleinsatz 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

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-12.160		-12.160	-12.160
2020				-9.020		-9.020	-21.180
2021				-7.800		-7.800	-28.980
2022	2.340	-234	2.106	-7.120	-1.847	-6.861	-35.841
2023	3.120	-312	2.808	-7.120	-2.342	-6.654	-42.496
2024	3.181	-318	2.863	-7.120	-2.202	-6.459	-48.955
2025	3.243	-324	2.919	-7.120	-2.057	-6.259	-55.213
2026	3.306	-331	2.975	-7.120	-1.909	-6.054	-61.267
2027	3.371	-337	3.034	-7.120	-1.757	-5.844	-67.111
2028	3.436	-344	3.093	-7.120	-1.602	-5.629	-72.740
2029	3.503	-350	3.153	-7.120	-1.442	-5.409	-78.150
2030	3.572	-357	3.214	-7.120	-1.279	-5.184	-83.334
2031	3.641	-364	3.277	-7.120	-1.111	-4.954	-88.287
2032	3.712	-371	3.341	-7.120	-939	-4.718	-93.005
2033	3.785	-378	3.406	-7.120	-762	-4.476	-97.481
2034	3.858	-386	3.473	-5.160	-582	-2.269	-99.750
2035	3.934	-393	3.540	-2.580	-396	564	-99.186
2036	4.010	-401	3.609	-500	-206	2.904	-96.283
2037	4.089	-409	3.680		-58	3.622	-92.660
2038	4.168	-417	3.752		-40	3.712	-88.949
2039	4.250	-425	3.825		-29	3.795	-85.153
2040	4.332	-433	3.899		-19	3.880	-81.273
2041	4.417	-442	3.975		-8	3.967	-77.306
2042	4.871	-487	4.384		0	4.384	-72.923
2043	5.091	-509	4.582			4.582	-68.341

### DER EFFEKT - STEUEROPTIMIERUNG DURCH 1/15-AfA

Durch die Begünstigung der 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. Somit werden nicht nur diese Mieten über 15 Jahre steuerneutral gehalten, sondern entsteht ein zusätzlicher Ertrag aus Steuereinsparungen.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		50.491			50.491
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.445			21.595
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>38.045</b>			<b>72.085</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 34.040**

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 3.120 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,95% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.04.2042) 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 2022 von den Mieteinnahmen kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 1,95% p.a. ab dem Jahr 2024.
- \*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 2,60% p.a. ab 01.04.2022 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

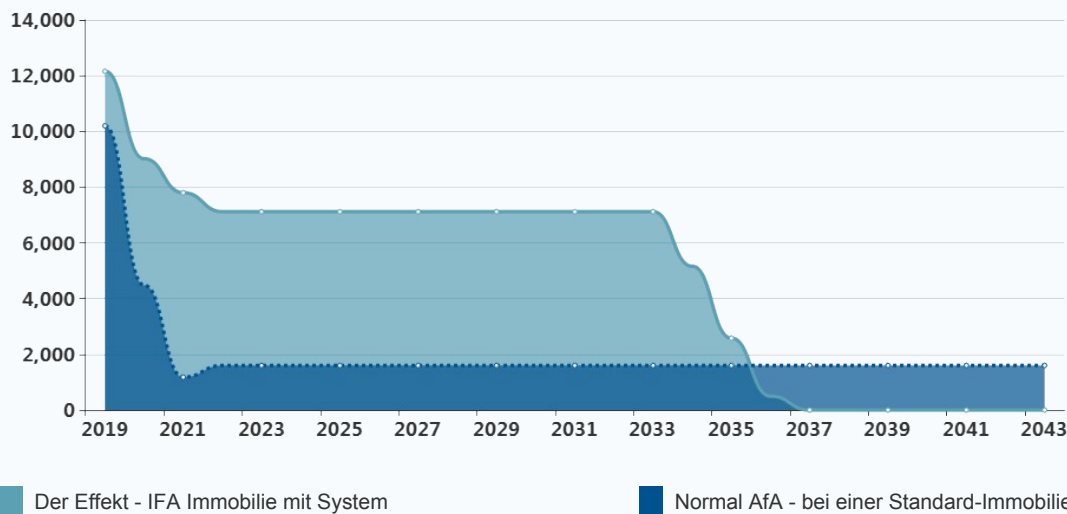
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## AfA Vergleich

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	10.200	12.160		
2020	4.480	9.020		
2021	1.180	7.800		
2022	1.600	7.120	506	-5.014
2023	1.600	7.120	1.714	-9.326
2024	1.600	7.120	2.977	-13.583
2025	1.600	7.120	4.295	-17.785
2026	1.600	7.120	5.671	-21.929
2027	1.600	7.120	7.104	-26.016
2028	1.600	7.120	8.597	-30.043
2029	1.600	7.120	10.150	-34.010
2030	1.600	7.120	11.764	-37.916
2031	1.600	7.120	13.442	-41.758
2032	1.600	7.120	15.183	-45.537
2033	1.600	7.120	16.989	-49.251
2034	1.600	5.160	18.861	-50.939
2035	1.600	2.580	20.802	-49.978
2036	1.600	500	22.811	-46.869
2037	1.600		24.891	-43.189
2038	1.600			
2039	1.600			
2040	1.600			
2041	1.600			
2042	1.600			
2043	1.600			

### DER EFFEKT - STEUEROPTIMIERUNG DURCH 1/15-AfA



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

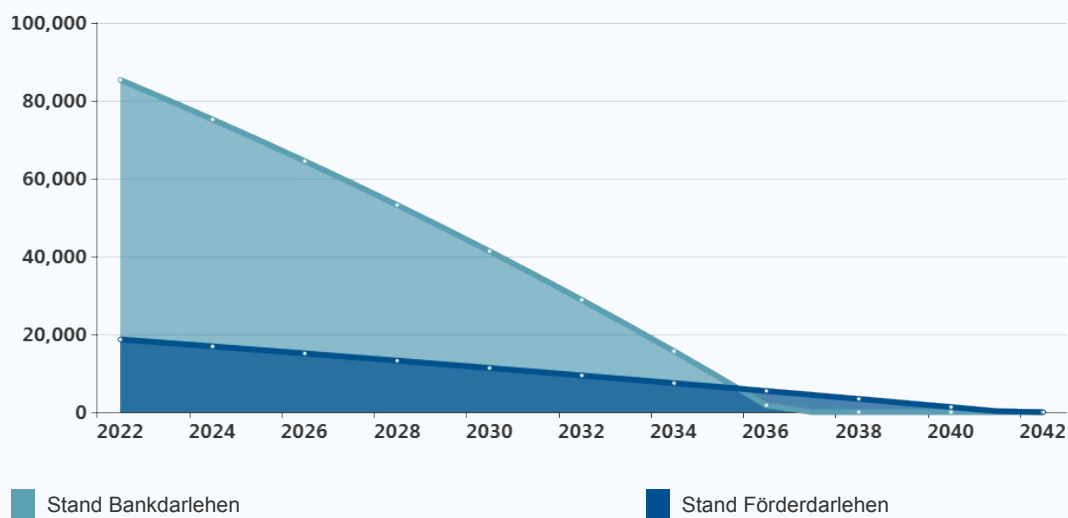
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## KREDITÜBERSICHT

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2019									
2020									
2021									
2022	3.676	1.704	5.381	85.354	658	143	800	18.682	6.181
2023	5.014	2.160	7.174	80.339	885	183	1.067	17.798	8.241
2024	5.146	2.028	7.174	75.193	893	174	1.067	16.905	8.241
2025	5.282	1.892	7.174	69.911	902	165	1.067	16.002	8.241
2026	5.421	1.753	7.174	64.491	911	156	1.067	15.091	8.241
2027	5.563	1.611	7.174	58.927	921	147	1.067	14.170	8.241
2028	5.710	1.464	7.174	53.218	930	137	1.067	13.240	8.241
2029	5.860	1.314	7.174	47.358	939	128	1.067	12.301	8.241
2030	6.014	1.160	7.174	41.344	949	119	1.067	11.352	8.241
2031	6.172	1.002	7.174	35.171	958	109	1.067	10.394	8.242
2032	6.335	839	7.174	28.836	968	100	1.067	9.426	8.241
2033	6.502	673	7.174	22.335	978	90	1.067	8.449	8.241
2034	6.673	502	7.174	15.662	987	80	1.067	7.461	8.241
2035	6.848	326	7.174	8.814	997	70	1.067	6.464	8.241
2036	7.028	146	7.174	1.786	1.007	60	1.067	5.457	8.242
2037	1.786	8	1.794		1.017	50	1.067	4.439	2.861
2038					1.028	40	1.067	3.412	1.067
2039					1.038	29	1.067	2.374	1.067
2040					1.048	19	1.067	1.325	1.067
2041					1.059	8	1.067	266	1.067
2042					266	0	267		267
2043									

### 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

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-10.200		-10.200	-10.200
2020				-4.480		-4.480	-14.680
2021				-1.180		-1.180	-15.860
2022	2.595	-234	2.361	-1.600	-1.847	-1.086	-16.946
2023	3.460	-312	3.148	-1.600	-2.342	-794	-17.741
2024	3.527	-318	3.209	-1.600	-2.202	-592	-18.333
2025	3.596	-324	3.272	-1.600	-2.057	-385	-18.718
2026	3.666	-331	3.336	-1.600	-1.909	-173	-18.892
2027	3.738	-337	3.401	-1.600	-1.757	43	-18.848
2028	3.811	-344	3.467	-1.600	-1.602	265	-18.583
2029	3.885	-350	3.535	-1.600	-1.442	492	-18.091
2030	3.961	-357	3.604	-1.600	-1.279	725	-17.366
2031	4.038	-364	3.674	-1.600	-1.111	963	-16.403
2032	4.117	-371	3.746	-1.600	-939	1.207	-15.196
2033	4.197	-378	3.819	-1.600	-762	1.456	-13.740
2034	4.279	-386	3.893	-1.600	-582	1.712	-12.028
2035	4.362	-393	3.969	-1.600	-396	1.973	-10.055
2036	4.447	-401	4.046	-1.600	-206	2.241	-7.815
2037	4.534	-409	4.125	-1.600	-58	2.468	-5.347
2038	4.623	-417	4.206	-1.600	-40	2.566	-2.781
2039	4.713	-425	4.288	-1.600	-29	2.658	-122
<b>2040</b>	<b>4.805</b>	<b>-433</b>	<b>4.371</b>	<b>-1.600</b>	<b>-19</b>	<b>2.752</b>	<b>2.630</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 22. JAHR**



\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 3.460 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,95% p.a ab dem Jahr 2024. 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 2022 von den Mieteinnahmen kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 1,95% p.a. ab dem Jahr 2024.

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