

NEUBAUHERRENMODELL

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Barzeichner

200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 160.370

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand

| | |
|-------------------|---------|
| 2019 | 141.030 |
| -Barzeichnerbonus | -7.200 |

Steuerliches Ergebnis

| | |
|------|--------|
| 2019 | -7.860 |
| 2020 | -6.380 |
| 2021 | -7.080 |
| 2022 | -5.157 |

133.830
Eigenaufwand vor Steuer

-13.238

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

120.592
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert **) 19.340

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

199
pro Monat

2.384
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

261
pro Monat

3.127
pro Jahr

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

2,6%

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

59.319

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.582

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

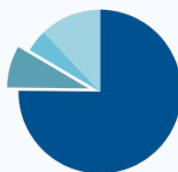
7,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

160.370

| | |
|-----|------------------------|
| 75% | Eigenaufwand |
| 8% | Steuerrückfluss |
| 4% | Barzeichnerbonus |
| 13% | Bankdarlehen gefördert |



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2042

59.319

| | |
|-----|----------------------------------|
| 37% | gebundenes Kapital |
| 16% | Steuerrückfluss |
| 47% | 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.
- **) 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
- ****) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2019

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 | | | -133.830 | | -133.830 | -133.830 |
| | 2020 | | | | 3.930 | 3.930 | -129.900 |
| | 2021 | | | | 3.190 | 3.190 | -126.710 |
| | 2022 | 2.106 | -800 | 1.306 | 3.540 | 4.846 | -121.864 |
| € | 2023 | 2.808 | -1.067 | 1.741 | 2.578 | 4.319 | -117.545 |
| | 2024 | 2.863 | -1.067 | 1.795 | 2.247 | 4.043 | -113.502 |
| | 2025 | 2.919 | -1.067 | 1.851 | 2.216 | 4.067 | -109.436 |
| | 2026 | 2.975 | -1.067 | 1.908 | 2.183 | 4.091 | -105.344 |
| | 2027 | 3.034 | -1.067 | 1.966 | 2.150 | 4.116 | -101.228 |
| | 2028 | 3.093 | -1.067 | 2.025 | 2.117 | 4.142 | -97.086 |
| | 2029 | 3.153 | -1.067 | 2.086 | 2.082 | 4.168 | -92.918 |
| | 2030 | 3.214 | -1.067 | 2.147 | 2.048 | 4.195 | -88.723 |
| | 2031 | 3.277 | -1.067 | 2.210 | 2.012 | 4.222 | -84.501 |
| | 2032 | 3.341 | -1.067 | 2.274 | 1.976 | 4.250 | -80.252 |
| | 2033 | 3.406 | -1.067 | 2.339 | 1.939 | 4.278 | -75.973 |
| | 2034 | 3.473 | -1.067 | 2.405 | 1.902 | 4.307 | -71.666 |
| | 2035 | 3.540 | -1.067 | 2.473 | 884 | 3.357 | -68.310 |
| | 2036 | 3.609 | -1.067 | 2.542 | -445 | 2.097 | -66.213 |
| | 2037 | 3.680 | -1.067 | 2.612 | -1.525 | 1.088 | -65.125 |
| | 2038 | 3.752 | -1.067 | 2.684 | -1.815 | 869 | -64.256 |
| | 2039 | 3.825 | -1.067 | 2.757 | -1.856 | 901 | -63.354 |
| | 2040 | 3.899 | -1.067 | 2.832 | -1.898 | 934 | -62.420 |
| | 2041 | 3.975 | -1.067 | 2.908 | -1.940 | 968 | -61.452 |
| | 2042 | 4.384 | -267 | 4.117 | -1.983 | 2.134 | -59.319 |
| 2043 | 4.582 | | 4.582 | -2.192 | 2.390 | -56.928 | |

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

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

****) 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

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 | | | | -7.860 | | -7.860 | -7.860 |
| 2020 | | | | -6.380 | | -6.380 | -14.240 |
| 2021 | | | | -7.080 | | -7.080 | -21.320 |
| 2022 | 2.340 | -234 | 2.106 | -7.120 | -143 | -5.157 | -26.477 |
| 2023 | 3.120 | -312 | 2.808 | -7.120 | -183 | -4.495 | -30.972 |
| 2024 | 3.181 | -318 | 2.863 | -7.120 | -174 | -4.431 | -35.403 |
| 2025 | 3.243 | -324 | 2.919 | -7.120 | -165 | -4.366 | -39.769 |
| 2026 | 3.306 | -331 | 2.975 | -7.120 | -156 | -4.300 | -44.069 |
| 2027 | 3.371 | -337 | 3.034 | -7.120 | -147 | -4.233 | -48.303 |
| 2028 | 3.436 | -344 | 3.093 | -7.120 | -137 | -4.165 | -52.467 |
| 2029 | 3.503 | -350 | 3.153 | -7.120 | -128 | -4.095 | -56.563 |
| 2030 | 3.572 | -357 | 3.214 | -7.120 | -119 | -4.024 | -60.587 |
| 2031 | 3.641 | -364 | 3.277 | -7.120 | -109 | -3.952 | -64.539 |
| 2032 | 3.712 | -371 | 3.341 | -7.120 | -100 | -3.878 | -68.417 |
| 2033 | 3.785 | -378 | 3.406 | -7.120 | -90 | -3.804 | -72.221 |
| 2034 | 3.858 | -386 | 3.473 | -5.160 | -80 | -1.767 | -73.988 |
| 2035 | 3.934 | -393 | 3.540 | -2.580 | -70 | 890 | -73.098 |
| 2036 | 4.010 | -401 | 3.609 | -500 | -60 | 3.049 | -70.049 |
| 2037 | 4.089 | -409 | 3.680 | | -50 | 3.630 | -66.419 |
| 2038 | 4.168 | -417 | 3.752 | | -40 | 3.712 | -62.707 |
| 2039 | 4.250 | -425 | 3.825 | | -29 | 3.795 | -58.912 |
| 2040 | 4.332 | -433 | 3.899 | | -19 | 3.880 | -55.031 |
| 2041 | 4.417 | -442 | 3.975 | | -8 | 3.967 | -51.065 |
| 2042 | 4.871 | -487 | 4.384 | | 0 | 4.384 | -46.681 |
| 2043 | 5.091 | -509 | 4.582 | | | 4.582 | -42.099 |

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 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 38.045 | | | 72.085 |

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 34.040

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 3.120 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,95% p.a. ab dem Jahr 2024. Es wird von Vollvermietung 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 1,00% 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

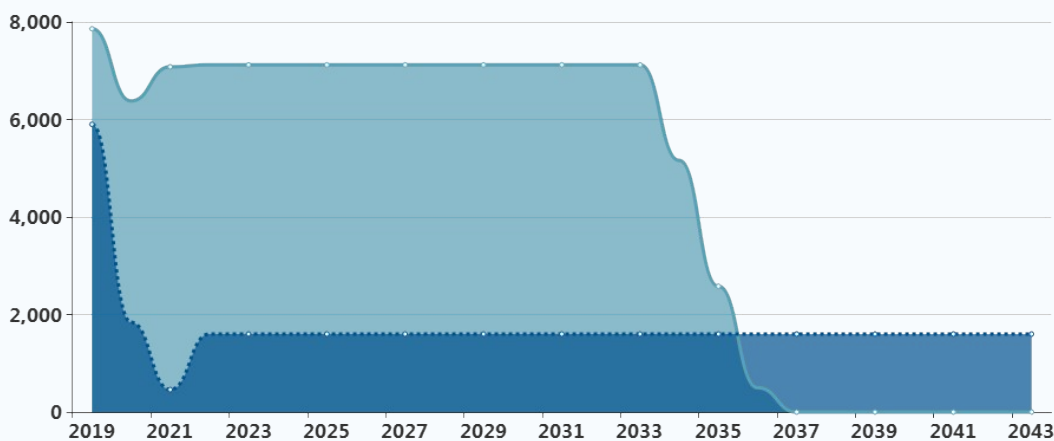
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

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 | 5.900 | 7.860 | | |
| 2020 | 1.840 | 6.380 | | |
| 2021 | 460 | 7.080 | | |
| 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



Der Effekt - IFA Immobilie mit System

Normal AfA - bei einer Standard-Immobilie

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

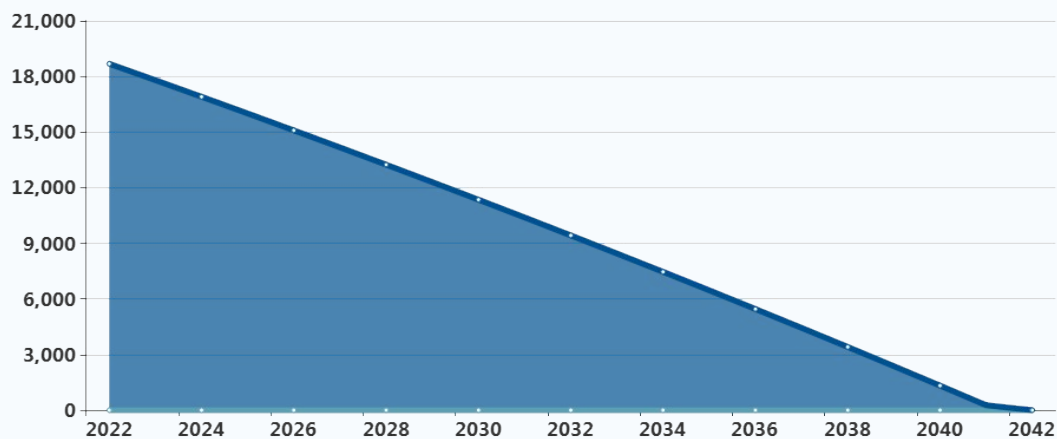
200 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Tilgung Förderdarlehen | Zinsen Förderdarlehen | Annuität Förderdarlehen | Stand Förderdarlehen | |
|------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------|
| 2019 | | | | | |
| 2020 | | | | | |
| 2021 | | | | | |
| 2022 | 658 | 143 | 800 | 18.682 | 800 |
| 2023 | 885 | 183 | 1.067 | 17.798 | 1.067 |
| 2024 | 893 | 174 | 1.067 | 16.905 | 1.067 |
| 2025 | 902 | 165 | 1.067 | 16.002 | 1.067 |
| 2026 | 911 | 156 | 1.067 | 15.091 | 1.067 |
| 2027 | 921 | 147 | 1.067 | 14.170 | 1.067 |
| 2028 | 930 | 137 | 1.067 | 13.240 | 1.067 |
| 2029 | 939 | 128 | 1.067 | 12.301 | 1.067 |
| 2030 | 949 | 119 | 1.067 | 11.352 | 1.067 |
| 2031 | 958 | 109 | 1.067 | 10.394 | 1.067 |
| 2032 | 968 | 100 | 1.067 | 9.426 | 1.067 |
| 2033 | 978 | 90 | 1.067 | 8.449 | 1.067 |
| 2034 | 987 | 80 | 1.067 | 7.461 | 1.067 |
| 2035 | 997 | 70 | 1.067 | 6.464 | 1.067 |
| 2036 | 1.007 | 60 | 1.067 | 5.457 | 1.067 |
| 2037 | 1.017 | 50 | 1.067 | 4.439 | 1.067 |
| 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 | | | | | |

→

- Kreditzinsen steuerlich absetzbar
- Individuelle Finanzierung möglich
- Teil- oder Gesamtilgung jederzeit möglich

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



■ Stand Förderdarlehen

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 | | | | -5.900 | | -5.900 | -5.900 |
| 2020 | | | | -1.840 | | -1.840 | -7.740 |
| 2021 | | | | -460 | | -460 | -8.200 |
| 2022 | 2.595 | -234 | 2.361 | -1.600 | -143 | 618 | -7.582 |
| 2023 | 3.460 | -312 | 3.148 | -1.600 | -183 | 1.365 | -6.217 |
| 2024 | 3.527 | -318 | 3.209 | -1.600 | -174 | 1.435 | -4.781 |
| 2025 | 3.596 | -324 | 3.272 | -1.600 | -165 | 1.507 | -3.274 |
| 2026 | 3.666 | -331 | 3.336 | -1.600 | -156 | 1.580 | -1.694 |
| 2027 | 3.738 | -337 | 3.401 | -1.600 | -147 | 1.654 | -40 |
| 2028 | 3.811 | -344 | 3.467 | -1.600 | -137 | 1.730 | 1.690 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

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