

# NEUBAUHERRENMODELL

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Kreditzeichner

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 200.463

### BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	17.500	2019	-15.200
2020	17.500	2020	-11.275
2021	17.500	2021	-9.750
2022	12.500	2022	-8.577

65.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-22.401**  
Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

---

42.599  
Eigenaufwand NACH STEUER

### FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen **)	111.288
Landesdarlehen gefördert ***)	24.175

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**284**  
pro Monat

**3.410**  
pro Jahr

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

**158**  
pro Monat

**1.900**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2043)

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

**89.974**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**5.728**

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

**6,4 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**200.463**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2042

**89.974**

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 111.288 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,60% p.a. (Fixzinssatz)
- \*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 24.175 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

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
₤	2019			-17.500		-17.500	-17.500
	2020			-17.500	7.600	-9.900	-27.400
	2021			-17.500	5.638	-11.863	-39.263
	2022	2.633	-7.726	-17.594	4.875	-12.719	-51.981
€	2023	3.510	-10.302	-6.792	4.288	-2.504	-54.485
	2024	3.578	-10.302	-6.723	4.159	-2.564	-57.049
	2025	3.648	-10.302	-6.654	4.037	-2.617	-59.666
	2026	3.719	-10.302	-6.582	3.912	-2.671	-62.336
	2027	3.792	-10.302	-6.510	3.784	-2.726	-65.063
	2028	3.866	-10.302	-6.436	3.652	-2.784	-67.846
	2029	3.941	-10.302	-6.361	3.518	-2.842	-70.689
	2030	4.018	-10.302	-6.284	3.381	-2.903	-73.592
	2031	4.096	-10.302	-6.205	3.240	-2.965	-76.557
	2032	4.176	-10.302	-6.126	3.096	-3.029	-79.586
	2033	4.258	-10.302	-6.044	2.949	-3.095	-82.682
	2034	4.341	-10.302	-5.961	2.798	-3.163	-85.845
	2035	4.425	-10.302	-5.876	1.418	-4.458	-90.304
	2036	4.512	-10.302	-5.790	-353	-6.143	-96.446
	2037	4.600	-3.576	1.024	-1.815	-791	-97.237
	2038	4.689	-1.334	3.355	-2.264	1.091	-96.146
	2039	4.781	-1.334	3.447	-2.320	1.127	-95.019
	2040	4.874	-1.334	3.540	-2.372	1.168	-93.851
	2041	4.969	-1.334	3.635	-2.425	1.210	-92.642
	2042	5.480	-334	5.147	-2.479	2.667	<b>-89.974</b>
		2043	5.728		<b>5.728</b>	-2.740	2.988

\*) 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

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-15.200		-15.200	-15.200
2020				-11.275		-11.275	-26.475
2021				-9.750		-9.750	-36.225
2022	2.925	-293	2.633	-8.900	-2.309	-8.577	-44.802
2023	3.900	-390	3.510	-8.900	-2.928	-8.318	-53.120
2024	3.976	-398	3.578	-8.900	-2.752	-8.074	-61.193
2025	4.054	-405	3.648	-8.900	-2.572	-7.823	-69.017
2026	4.133	-413	3.719	-8.900	-2.387	-7.567	-76.584
2027	4.213	-421	3.792	-8.900	-2.197	-7.305	-83.889
2028	4.295	-430	3.866	-8.900	-2.002	-7.036	-90.925
2029	4.379	-438	3.941	-8.900	-1.803	-6.762	-97.687
2030	4.465	-446	4.018	-8.900	-1.598	-6.480	-104.167
2031	4.552	-455	4.096	-8.900	-1.389	-6.192	-110.359
2032	4.640	-464	4.176	-8.900	-1.174	-5.897	-116.256
2033	4.731	-473	4.258	-8.900	-953	-5.595	-121.852
2034	4.823	-482	4.341	-6.450	-727	-2.836	-124.688
2035	4.917	-492	4.425	-3.225	-495	705	-123.983
2036	5.013	-501	4.512	-625	-257	3.629	-120.353
2037	5.111	-511	4.600		-72	4.528	-115.826
2038	5.210	-521	4.689		-50	4.640	-111.186
2039	5.312	-531	4.781		-37	4.744	-106.442
2040	5.416	-542	4.874		-24	4.850	-101.591
2041	5.521	-552	4.969		-11	4.959	-96.633
2042	6.089	-609	5.480		-1	5.479	-91.153
2043	6.364	-636	5.728			5.728	-85.426

### 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
		63.114			63.114
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.557			26.993
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>47.557</b>			<b>90.107</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 42.550**

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 3.900 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 marktconformen 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

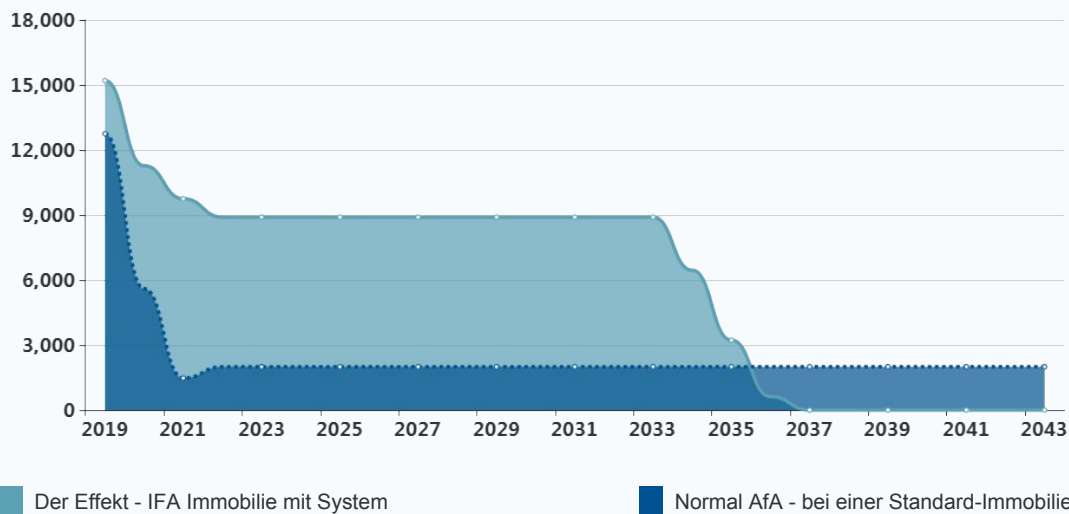
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## AfA Vergleich

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	12.750	15.200		
2020	5.600	11.275		
2021	1.475	9.750		
2022	2.000	8.900	633	-6.268
2023	2.000	8.900	2.143	-11.658
2024	2.000	8.900	3.721	-16.979
2025	2.000	8.900	5.369	-22.231
2026	2.000	8.900	7.089	-27.411
2027	2.000	8.900	8.880	-32.520
2028	2.000	8.900	10.746	-37.554
2029	2.000	8.900	12.687	-42.513
2030	2.000	8.900	14.706	-47.394
2031	2.000	8.900	16.802	-52.198
2032	2.000	8.900	18.978	-56.922
2033	2.000	8.900	21.236	-61.564
2034	2.000	6.450	23.577	-63.673
2035	2.000	3.225	26.002	-62.473
2036	2.000	625	28.514	-58.586
2037	2.000		31.114	-53.986
2038	2.000			
2039	2.000			
2040	2.000			
2041	2.000			
2042	2.000			
2043	2.000			

### 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

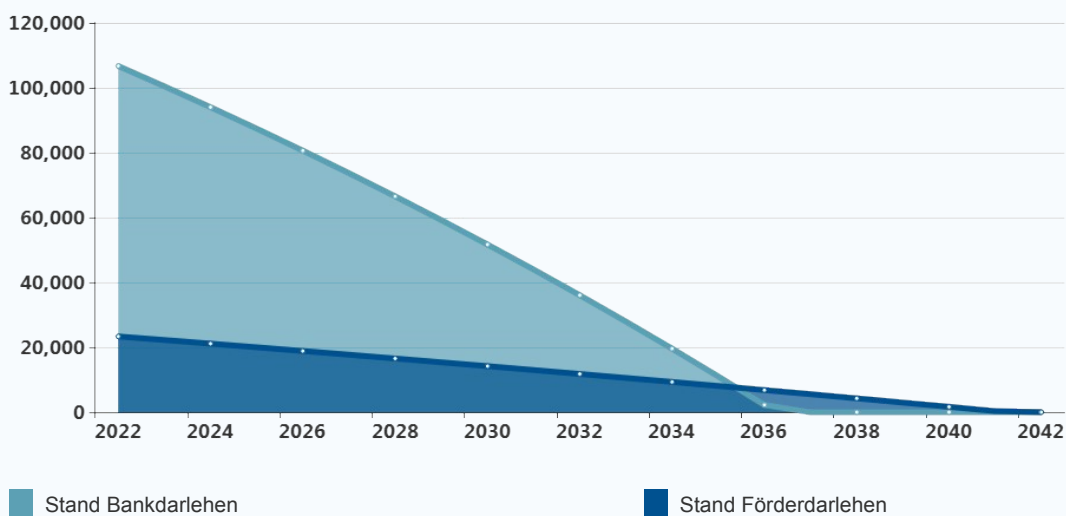
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## KREDITÜBERSICHT

250 / 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	4.595	2.130	6.726	106.692	822	179	1.001	23.353	7.726
2023	6.268	2.700	8.968	100.424	1.106	228	1.334	22.247	10.302
2024	6.433	2.535	8.968	93.991	1.117	217	1.334	21.130	10.302
2025	6.602	2.365	8.968	87.389	1.128	206	1.334	20.002	10.302
2026	6.776	2.192	8.968	80.613	1.139	195	1.334	18.863	10.302
2027	6.954	2.013	8.968	73.659	1.151	183	1.334	17.712	10.302
2028	7.137	1.830	8.968	66.522	1.162	172	1.334	16.550	10.302
2029	7.325	1.643	8.968	59.197	1.174	160	1.334	15.376	10.302
2030	7.518	1.450	8.968	51.679	1.186	148	1.334	14.190	10.302
2031	7.716	1.252	8.968	43.964	1.198	136	1.334	12.992	10.302
2032	7.919	1.049	8.968	36.045	1.210	124	1.334	11.783	10.302
2033	8.127	841	8.968	27.919	1.222	112	1.334	10.561	10.302
2034	8.341	627	8.968	19.578	1.234	100	1.334	9.326	10.302
2035	8.560	408	8.968	11.018	1.247	88	1.334	8.080	10.302
2036	8.785	182	8.968	2.232	1.259	75	1.334	6.821	10.302
2037	2.232	10	2.242		1.272	62	1.334	5.549	3.576
2038					1.285	50	1.334	4.264	1.334
2039					1.297	37	1.334	2.967	1.334
2040					1.310	24	1.334	1.657	1.334
2041					1.324	11	1.334	333	1.334
2042					333	1	334		334
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

250 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-12.750		-12.750	-12.750
2020				-5.600		-5.600	-18.350
2021				-1.475		-1.475	-19.825
2022	3.244	-293	2.951	-2.000	-2.309	-1.358	-21.183
2023	4.325	-390	3.935	-2.000	-2.928	-993	-22.176
2024	4.409	-398	4.012	-2.000	-2.752	-740	-22.916
2025	4.495	-405	4.090	-2.000	-2.572	-482	-23.398
2026	4.583	-413	4.170	-2.000	-2.387	-217	-23.615
2027	4.672	-421	4.251	-2.000	-2.197	54	-23.561
2028	4.763	-430	4.334	-2.000	-2.002	332	-23.229
2029	4.856	-438	4.418	-2.000	-1.803	616	-22.613
2030	4.951	-446	4.505	-2.000	-1.598	906	-21.707
2031	5.048	-455	4.592	-2.000	-1.389	1.204	-20.503
2032	5.146	-464	4.682	-2.000	-1.174	1.508	-18.995
2033	5.246	-473	4.773	-2.000	-953	1.820	-17.174
2034	5.349	-482	4.866	-2.000	-727	2.139	-15.035
2035	5.453	-492	4.961	-2.000	-495	2.466	-12.569
2036	5.559	-501	5.058	-2.000	-257	2.801	-9.768
2037	5.668	-511	5.157	-2.000	-72	3.085	-6.684
2038	5.778	-521	5.257	-2.000	-50	3.208	-3.476
2039	5.891	-531	5.360	-2.000	-37	3.323	-153
<b>2040</b>	<b>6.006</b>	<b>-542</b>	<b>5.464</b>	<b>-2.000</b>	<b>-24</b>	<b>3.441</b>	<b>3.288</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 22. JAHR**



\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 4.325 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.