

NEUBAUHERRENMODELL

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 240.555

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand

2019	21.000
2020	21.000
2021	21.000
2022	15.000

Steuerliches Ergebnis

2019	-18.240
2020	-13.530
2021	-11.700
2022	-10.292

78.000
Eigenaufwand vor Steuer

-26.881
Steuerrückfluss bei 50%

Progression
51.119
Eigenaufwand NACH STEUER

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	133.545
Landesdarlehen gefördert ***)	29.010

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

341
pro Monat

4.092
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

190
pro Monat

2.280
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

107.969

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.873

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

6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

240.555

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2042

107.969

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 133.545 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,60% p.a. (Fixzinssatz)
- ***) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 29.010 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
₤	2019			-21.000		-21.000	-21.000
	2020			-21.000	9.120	-11.880	-32.880
	2021			-21.000	6.765	-14.235	-47.115
	2022	3.159	-9.272	-21.113	5.850	-15.263	-62.378
€	2023	4.212	-12.362	-8.150	5.146	-3.004	-65.382
	2024	4.294	-12.362	-8.068	4.991	-3.077	-68.459
	2025	4.378	-12.362	-7.984	4.844	-3.140	-71.599
	2026	4.463	-12.362	-7.899	4.694	-3.205	-74.804
	2027	4.550	-12.362	-7.812	4.540	-3.272	-78.075
	2028	4.639	-12.362	-7.723	4.383	-3.340	-81.416
	2029	4.729	-12.362	-7.633	4.222	-3.411	-84.827
	2030	4.822	-12.362	-7.540	4.057	-3.483	-88.310
	2031	4.916	-12.362	-7.446	3.888	-3.558	-91.868
	2032	5.012	-12.362	-7.351	3.715	-3.635	-95.504
	2033	5.109	-12.362	-7.253	3.538	-3.715	-99.218
	2034	5.209	-12.362	-7.153	3.357	-3.796	-103.014
	2035	5.310	-12.362	-7.052	1.702	-5.350	-108.364
	2036	5.414	-12.362	-6.948	-423	-7.371	-115.736
	2037	5.520	-4.291	1.228	-2.178	-949	-116.685
	2038	5.627	-1.601	4.026	-2.717	1.310	-115.375
	2039	5.737	-1.601	4.136	-2.784	1.352	-114.023
	2040	5.849	-1.601	4.248	-2.846	1.401	-112.622
	2041	5.963	-1.601	4.362	-2.910	1.452	-111.170
	2042	6.576	-400	6.176	-2.975	3.201	-107.969
2043	6.873		6.873	-3.288	3.585	-104.384	

*) 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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-18.240		-18.240	-18.240
2020				-13.530		-13.530	-31.770
2021				-11.700		-11.700	-43.470
2022	3.510	-351	3.159	-10.680	-2.771	-10.292	-53.762
2023	4.680	-468	4.212	-10.680	-3.514	-9.982	-63.744
2024	4.771	-477	4.294	-10.680	-3.303	-9.688	-73.432
2025	4.864	-486	4.378	-10.680	-3.086	-9.388	-82.820
2026	4.959	-496	4.463	-10.680	-2.864	-9.081	-91.901
2027	5.056	-506	4.550	-10.680	-2.636	-8.766	-100.667
2028	5.154	-515	4.639	-10.680	-2.403	-8.444	-109.110
2029	5.255	-525	4.729	-10.680	-2.163	-8.114	-117.224
2030	5.357	-536	4.822	-10.680	-1.918	-7.776	-125.000
2031	5.462	-546	4.916	-10.680	-1.666	-7.431	-132.431
2032	5.568	-557	5.012	-10.680	-1.408	-7.077	-139.508
2033	5.677	-568	5.109	-10.680	-1.144	-6.714	-146.222
2034	5.788	-579	5.209	-7.740	-872	-3.403	-149.625
2035	5.901	-590	5.310	-3.870	-594	846	-148.779
2036	6.016	-602	5.414	-750	-309	4.355	-144.424
2037	6.133	-613	5.520		-86	5.433	-138.991
2038	6.253	-625	5.627		-60	5.568	-133.423
2039	6.374	-637	5.737		-44	5.693	-127.730
2040	6.499	-650	5.849		-28	5.820	-121.909
2041	6.625	-663	5.963		-13	5.950	-115.959
2042	7.307	-731	6.576		-1	6.575	-109.384
2043	7.637	-764	6.873			6.873	-102.511

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
		75.736			75.736
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.668			32.392
		nach Steuer			nach Steuer
		57.068			108.128

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 51.060

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 4.680 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

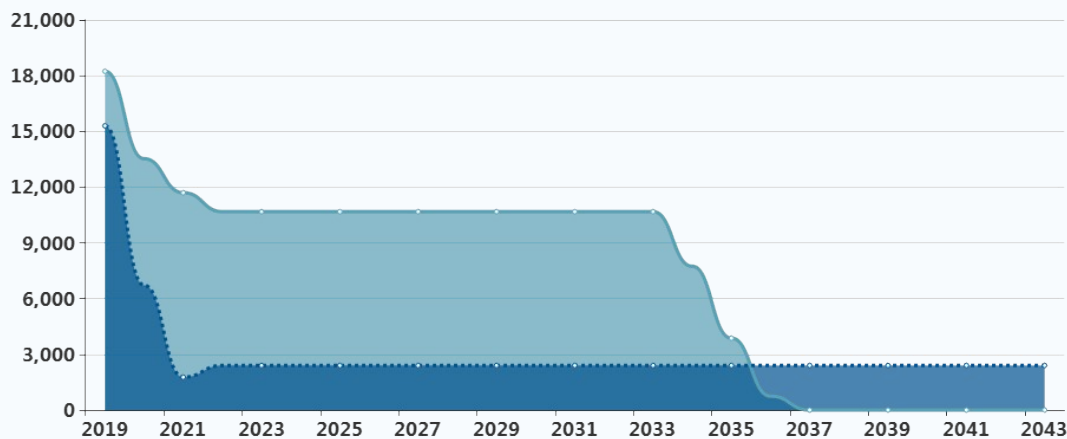
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

AfA Vergleich

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	15.300	18.240		
2020	6.720	13.530		
2021	1.770	11.700		
2022	2.400	10.680	759	-7.521
2023	2.400	10.680	2.571	-13.989
2024	2.400	10.680	4.465	-20.375
2025	2.400	10.680	6.443	-26.677
2026	2.400	10.680	8.506	-32.894
2027	2.400	10.680	10.657	-39.023
2028	2.400	10.680	12.896	-45.064
2029	2.400	10.680	15.225	-51.015
2030	2.400	10.680	17.647	-56.873
2031	2.400	10.680	20.162	-62.638
2032	2.400	10.680	22.774	-68.306
2033	2.400	10.680	25.483	-73.877
2034	2.400	7.740	28.292	-76.408
2035	2.400	3.870	31.203	-74.967
2036	2.400	750	34.217	-70.303
2037	2.400		37.336	-64.784
2038	2.400			
2039	2.400			
2040	2.400			
2041	2.400			
2042	2.400			
2043	2.400			

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

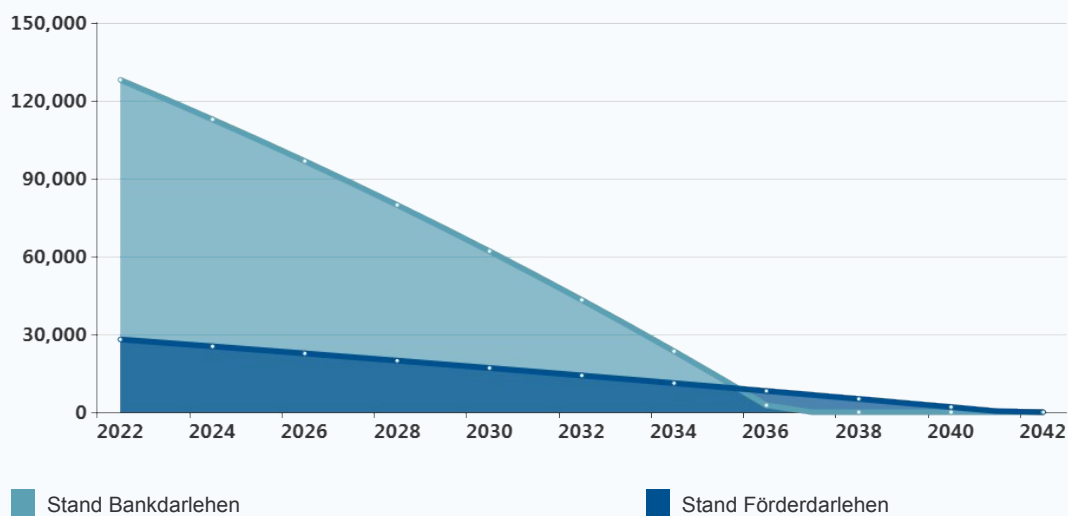
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

KREDITÜBERSICHT

300 / 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	5.514	2.557	8.071	128.031	986	214	1.201	28.024	9.272
2023	7.522	3.240	10.761	120.509	1.327	274	1.601	26.697	12.362
2024	7.719	3.042	10.761	112.790	1.340	261	1.601	25.357	12.362
2025	7.923	2.839	10.761	104.867	1.354	247	1.601	24.003	12.362
2026	8.131	2.630	10.761	96.736	1.367	234	1.601	22.636	12.362
2027	8.345	2.416	10.761	88.391	1.381	220	1.601	21.255	12.362
2028	8.565	2.197	10.761	79.826	1.395	206	1.601	19.860	12.362
2029	8.790	1.971	10.761	71.036	1.409	192	1.601	18.451	12.362
2030	9.021	1.740	10.761	62.015	1.423	178	1.601	17.028	12.362
2031	9.259	1.503	10.761	52.757	1.437	164	1.601	15.591	12.362
2032	9.502	1.259	10.761	43.254	1.452	149	1.601	14.139	12.362
2033	9.752	1.009	10.761	33.502	1.466	135	1.601	12.673	12.362
2034	10.009	752	10.761	23.493	1.481	120	1.601	11.192	12.362
2035	10.272	489	10.761	13.221	1.496	105	1.601	9.696	12.362
2036	10.542	219	10.761	2.679	1.511	90	1.601	8.185	12.362
2037	2.679	12	2.690		1.526	75	1.601	6.659	4.291
2038					1.541	60	1.601	5.117	1.601
2039					1.557	44	1.601	3.561	1.601
2040					1.573	28	1.601	1.988	1.601
2041					1.588	13	1.601	400	1.601
2042					400	1	400		400
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

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-15.300		-15.300	-15.300
2020				-6.720		-6.720	-22.020
2021				-1.770		-1.770	-23.790
2022	3.893	-351	3.542	-2.400	-2.771	-1.629	-25.419
2023	5.190	-468	4.722	-2.400	-3.514	-1.192	-26.611
2024	5.291	-477	4.814	-2.400	-3.303	-888	-27.499
2025	5.394	-486	4.908	-2.400	-3.086	-578	-28.077
2026	5.500	-496	5.004	-2.400	-2.864	-260	-28.338
2027	5.607	-506	5.101	-2.400	-2.636	65	-28.273
2028	5.716	-515	5.201	-2.400	-2.403	398	-27.875
2029	5.828	-525	5.302	-2.400	-2.163	739	-27.136
2030	5.941	-536	5.406	-2.400	-1.918	1.088	-26.048
2031	6.057	-546	5.511	-2.400	-1.666	1.445	-24.604
2032	6.175	-557	5.618	-2.400	-1.408	1.810	-22.794
2033	6.296	-568	5.728	-2.400	-1.144	2.184	-20.609
2034	6.418	-579	5.840	-2.400	-872	2.567	-18.042
2035	6.544	-590	5.954	-2.400	-594	2.959	-15.083
2036	6.671	-602	6.070	-2.400	-309	3.361	-11.722
2037	6.801	-613	6.188	-2.400	-86	3.701	-8.020
2038	6.934	-625	6.309	-2.400	-60	3.849	-4.171
2039	7.069	-637	6.432	-2.400	-44	3.988	-184
2040	7.207	-650	6.557	-2.400	-28	4.129	3.945

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 22. JAHR



*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 5.190 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.