

# NEUBAUHERRENMODELL

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Kreditzeichner

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 280.648

### BAUPHASE (2019 - 2022)

#### Eigenaufwand

2019	24.500
2020	24.500
2021	24.500
2022	17.500

#### Steuerliches Ergebnis

2019	-21.280
2020	-15.785
2021	-13.650
2022	-12.007

91.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-31.361**  
Steuerrückfluss bei 50%

Progression

59.639  
Eigenaufwand NACH STEUER

### FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen **)	155.803
Landesdarlehen gefördert ***)	33.845

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**398**  
pro Monat

**4.774**  
pro Jahr

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

**222**  
pro Monat

**2.660**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2043)

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

**125.964**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**8.019**

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

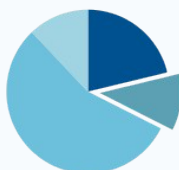
**6,4 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**280.648**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2042

**125.964**

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 155.803 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,60% p.a. (Fixzinssatz)
- \*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 33.845 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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
⊕	2019			-24.500		-24.500	-24.500
	2020			-24.500	10.640	-13.860	-38.360
	2021			-24.500	7.893	-16.608	-54.968
	2022	3.686	-10.817	-24.631	6.825	-17.806	-72.774
€	2023	4.914	-14.422	-9.508	6.004	-3.505	-76.279
	2024	5.010	-14.422	-9.413	5.823	-3.590	-79.869
	2025	5.108	-14.423	-9.315	5.652	-3.663	-83.532
	2026	5.207	-14.423	-9.215	5.476	-3.739	-87.271
	2027	5.309	-14.423	-9.114	5.297	-3.817	-91.088
	2028	5.412	-14.422	-9.010	5.113	-3.897	-94.985
	2029	5.518	-14.422	-8.905	4.926	-3.979	-98.964
	2030	5.625	-14.423	-8.797	4.733	-4.064	-103.028
	2031	5.735	-14.422	-8.687	4.536	-4.151	-107.180
	2032	5.847	-14.422	-8.576	4.334	-4.241	-111.421
	2033	5.961	-14.422	-8.462	4.128	-4.334	-115.754
	2034	6.077	-14.422	-8.345	3.917	-4.429	-120.183
	2035	6.196	-14.423	-8.227	1.985	-6.242	-126.425
	2036	6.316	-14.423	-8.106	-494	-8.600	-135.025
	2037	6.440	-5.007	1.433	-2.541	-1.108	-136.132
	2038	6.565	-1.868	4.697	-3.169	1.528	-134.604
	2039	6.693	-1.868	4.825	-3.248	1.577	-133.027
	2040	6.824	-1.868	4.956	-3.321	1.635	-131.392
	2041	6.957	-1.868	5.089	-3.395	1.694	-129.698
	2042	7.672	-467	7.205	-3.471	3.734	<b>-125.964</b>
	2043	8.019		<b>8.019</b>	-3.836	4.183	-121.781

\*) 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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-21.280		-21.280	-21.280
2020				-15.785		-15.785	-37.065
2021				-13.650		-13.650	-50.715
2022	4.095	-410	3.686	-12.460	-3.233	-12.007	-62.722
2023	5.460	-546	4.914	-12.460	-4.099	-11.645	-74.367
2024	5.566	-557	5.010	-12.460	-3.853	-11.303	-85.671
2025	5.675	-568	5.108	-12.460	-3.600	-10.953	-96.623
2026	5.786	-579	5.207	-12.460	-3.341	-10.594	-107.217
2027	5.898	-590	5.309	-12.460	-3.076	-10.227	-117.444
2028	6.014	-601	5.412	-12.460	-2.803	-9.851	-127.295
2029	6.131	-613	5.518	-12.460	-2.524	-9.466	-136.762
2030	6.250	-625	5.625	-12.460	-2.238	-9.072	-145.834
2031	6.372	-637	5.735	-12.460	-1.944	-8.669	-154.503
2032	6.496	-650	5.847	-12.460	-1.643	-8.256	-162.759
2033	6.623	-662	5.961	-12.460	-1.334	-7.833	-170.592
2034	6.752	-675	6.077	-9.030	-1.018	-3.971	-174.563
2035	6.884	-688	6.196	-4.515	-693	987	-173.576
2036	7.018	-702	6.316	-875	-360	5.081	-168.494
2037	7.155	-716	6.440		-101	6.339	-162.156
2038	7.295	-729	6.565		-69	6.496	-155.660
2039	7.437	-744	6.693		-51	6.642	-149.018
2040	7.582	-758	6.824		-33	6.791	-142.228
2041	7.730	-773	6.957		-15	6.942	-135.286
2042	8.525	-852	7.672		-1	7.671	-127.614
2043	8.910	-891	8.019			8.019	-119.596

### 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
		88.359			88.359
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.780			37.790
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>66.580</b>			<b>126.150</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 59.570**

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 5.460 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

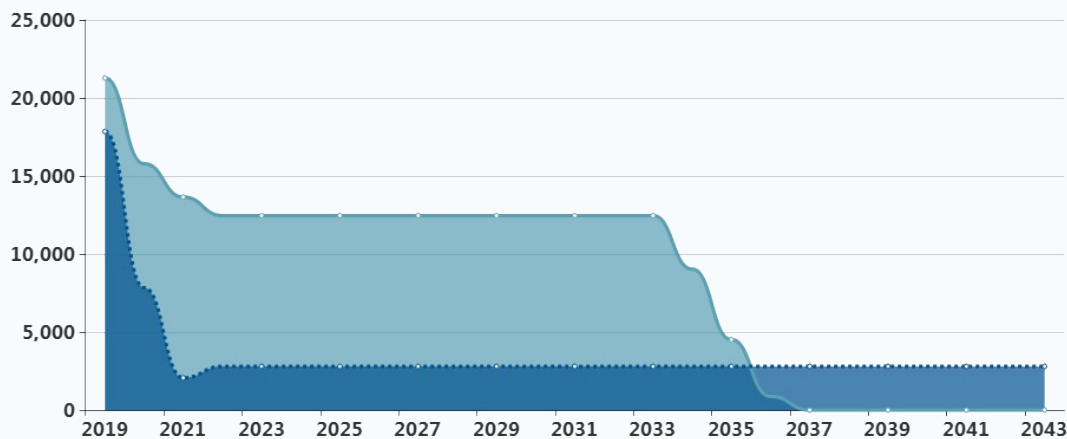
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## AfA Vergleich

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	17.850	21.280		
2020	7.840	15.785		
2021	2.065	13.650		
2022	2.800	12.460	886	-8.775
2023	2.800	12.460	3.000	-16.321
2024	2.800	12.460	5.209	-23.771
2025	2.800	12.460	7.517	-31.123
2026	2.800	12.460	9.924	-38.376
2027	2.800	12.460	12.433	-45.527
2028	2.800	12.460	15.045	-52.575
2029	2.800	12.460	17.762	-59.518
2030	2.800	12.460	20.588	-66.352
2031	2.800	12.460	23.523	-73.077
2032	2.800	12.460	26.570	-79.690
2033	2.800	12.460	29.730	-86.190
2034	2.800	9.030	33.008	-89.142
2035	2.800	4.515	36.403	-87.462
2036	2.800	875	39.919	-82.021
2037	2.800		43.559	-75.581
2038	2.800			
2039	2.800			
2040	2.800			
2041	2.800			
2042	2.800			
2043	2.800			

### 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

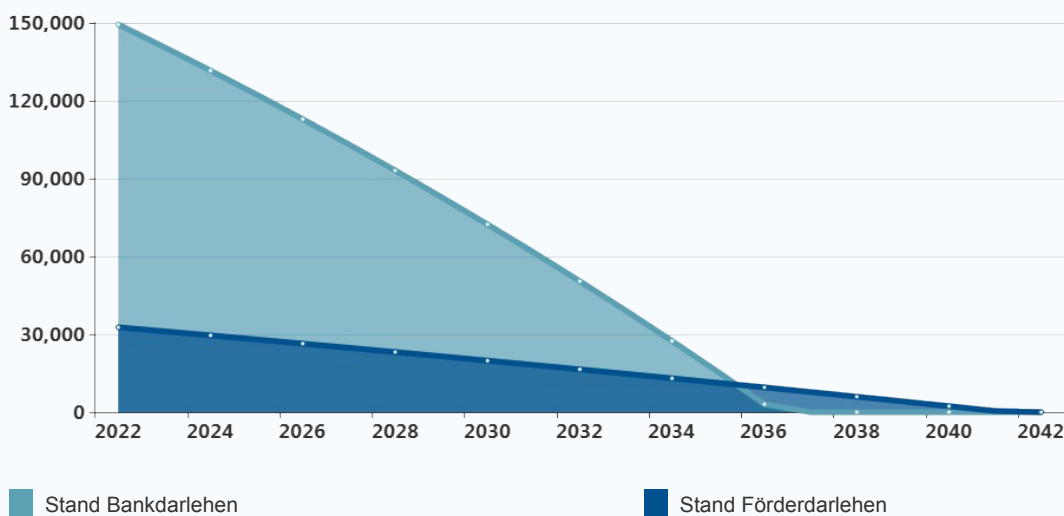
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## KREDITÜBERSICHT

350 / 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	6.433	2.983	9.416	149.369	1.151	250	1.401	32.694	10.817
2023	8.775	3.780	12.555	140.594	1.548	320	1.868	31.146	14.422
2024	9.006	3.549	12.555	131.588	1.563	304	1.868	29.583	14.422
2025	9.243	3.312	12.555	122.345	1.579	289	1.868	28.004	14.423
2026	9.486	3.068	12.555	112.859	1.595	273	1.868	26.409	14.423
2027	9.736	2.819	12.555	103.123	1.611	257	1.868	24.797	14.423
2028	9.992	2.563	12.555	93.131	1.627	241	1.868	23.170	14.422
2029	10.255	2.300	12.555	82.876	1.644	224	1.868	21.527	14.422
2030	10.525	2.030	12.555	72.351	1.660	208	1.868	19.866	14.423
2031	10.802	1.753	12.555	61.549	1.677	191	1.868	18.190	14.422
2032	11.086	1.469	12.555	50.463	1.694	174	1.868	16.496	14.422
2033	11.378	1.177	12.555	39.086	1.711	157	1.868	14.785	14.422
2034	11.677	878	12.555	27.409	1.728	140	1.868	13.057	14.422
2035	11.984	570	12.555	15.425	1.745	123	1.868	11.312	14.423
2036	12.300	255	12.555	3.125	1.763	105	1.868	9.549	14.423
2037	3.125	14	3.139		1.781	87	1.868	7.769	5.007
2038					1.798	69	1.868	5.971	1.868
2039					1.816	51	1.868	4.154	1.868
2040					1.835	33	1.868	2.319	1.868
2041					1.853	15	1.868	466	1.868
2042					466	1	467		467
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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-17.850		-17.850	-17.850
2020				-7.840		-7.840	-25.690
2021				-2.065		-2.065	-27.755
2022	4.541	-410	4.132	-2.800	-3.233	-1.901	-29.656
2023	6.055	-546	5.509	-2.800	-4.099	-1.390	-31.046
2024	6.173	-557	5.616	-2.800	-3.853	-1.037	-32.083
2025	6.293	-568	5.726	-2.800	-3.600	-674	-32.757
2026	6.416	-579	5.838	-2.800	-3.341	-304	-33.061
2027	6.541	-590	5.951	-2.800	-3.076	76	-32.985
2028	6.669	-601	6.067	-2.800	-2.803	464	-32.521
2029	6.799	-613	6.186	-2.800	-2.524	862	-31.659
2030	6.931	-625	6.306	-2.800	-2.238	1.269	-30.390
2031	7.067	-637	6.429	-2.800	-1.944	1.685	-28.704
2032	7.204	-650	6.555	-2.800	-1.643	2.112	-26.593
2033	7.345	-662	6.683	-2.800	-1.334	2.548	-24.044
2034	7.488	-675	6.813	-2.800	-1.018	2.995	-21.049
2035	7.634	-688	6.946	-2.800	-693	3.453	-17.596
2036	7.783	-702	7.081	-2.800	-360	3.921	-13.675
2037	7.935	-716	7.219	-2.800	-101	4.318	-9.357
2038	8.090	-729	7.360	-2.800	-69	4.491	-4.866
2039	8.247	-744	7.504	-2.800	-51	4.652	-214
<b>2040</b>	<b>8.408</b>	<b>-758</b>	<b>7.650</b>	<b>-2.800</b>	<b>-33</b>	<b>4.817</b>	<b>4.603</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 22. JAHR**



- \*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 6.055 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.