

NEUBAUHERRENMODELL

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Barzeichner

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 280.648

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand

2019	246.803
-Barzeichnerbonus	-12.600

Steuerliches Ergebnis

2019	-13.755
2020	-11.165
2021	-12.390
2022	-9.025

234.203
Eigenaufwand vor Steuer

-23.167
Steuerrückfluss bei 50%

Progression
211.035
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert **) 33.845

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

348

pro Monat

4.171

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

456

pro Monat

5.473

pro Jahr

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

2,6%

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

103.808

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.019

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

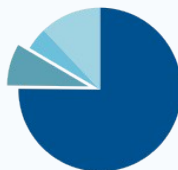
7,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

280.648

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2042

103.808

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 33.845 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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
₤	2019			-234.203		-234.203	-234.203
	2020				6.878	6.878	-227.325
	2021				5.583	5.583	-221.743
	2022	3.686	-1.401	2.285	6.195	8.480	-213.263
€	2023	4.914	-1.868	3.046	4.512	7.558	-205.704
	2024	5.010	-1.868	3.142	3.933	7.075	-198.629
	2025	5.108	-1.868	3.240	3.877	7.117	-191.512
	2026	5.207	-1.868	3.339	3.821	7.160	-184.353
	2027	5.309	-1.868	3.441	3.763	7.204	-177.149
	2028	5.412	-1.868	3.544	3.704	7.248	-169.901
	2029	5.518	-1.868	3.650	3.644	7.294	-162.606
	2030	5.625	-1.868	3.758	3.583	7.341	-155.266
	2031	5.735	-1.868	3.867	3.521	7.388	-147.877
	2032	5.847	-1.868	3.979	3.458	7.437	-140.440
	2033	5.961	-1.868	4.093	3.394	7.487	-132.954
	2034	6.077	-1.868	4.209	3.328	7.537	-125.416
	2035	6.196	-1.868	4.328	1.546	5.874	-119.542
	2036	6.316	-1.868	4.449	-779	3.670	-115.872
	2037	6.440	-1.868	4.572	-2.668	1.904	-113.969
	2038	6.565	-1.868	4.697	-3.176	1.521	-112.448
	2039	6.693	-1.868	4.825	-3.248	1.577	-110.870
	2040	6.824	-1.868	4.956	-3.321	1.635	-109.235
	2041	6.957	-1.868	5.089	-3.395	1.694	-107.542
	2042	7.672	-467	7.205	-3.471	3.734	-103.808
		2043	8.019		8.019	-3.836	4.183

*) 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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-13.755		-13.755	-13.755
2020				-11.165		-11.165	-24.920
2021				-12.390		-12.390	-37.310
2022	4.095	-410	3.686	-12.460	-250	-9.025	-46.335
2023	5.460	-546	4.914	-12.460	-320	-7.866	-54.200
2024	5.566	-557	5.010	-12.460	-304	-7.754	-61.955
2025	5.675	-568	5.108	-12.460	-289	-7.641	-69.596
2026	5.786	-579	5.207	-12.460	-273	-7.526	-77.122
2027	5.898	-590	5.309	-12.460	-257	-7.408	-84.530
2028	6.014	-601	5.412	-12.460	-241	-7.288	-91.818
2029	6.131	-613	5.518	-12.460	-224	-7.166	-98.985
2030	6.250	-625	5.625	-12.460	-208	-7.042	-106.027
2031	6.372	-637	5.735	-12.460	-191	-6.916	-112.943
2032	6.496	-650	5.847	-12.460	-174	-6.787	-119.730
2033	6.623	-662	5.961	-12.460	-157	-6.656	-126.386
2034	6.752	-675	6.077	-9.030	-140	-3.093	-129.479
2035	6.884	-688	6.196	-4.515	-123	1.558	-127.921
2036	7.018	-702	6.316	-875	-105	5.336	-122.585
2037	7.155	-716	6.440		-87	6.352	-116.233
2038	7.295	-729	6.565		-69	6.496	-109.737
2039	7.437	-744	6.693		-51	6.642	-103.095
2040	7.582	-758	6.824		-33	6.791	-96.305
2041	7.730	-773	6.957		-15	6.942	-89.363
2042	8.525	-852	7.672		-1	7.671	-81.692
2043	8.910	-891	8.019			8.019	-73.673

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
		nach Steuer			nach Steuer
		66.580			126.150

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 59.570

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 5.460 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, 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

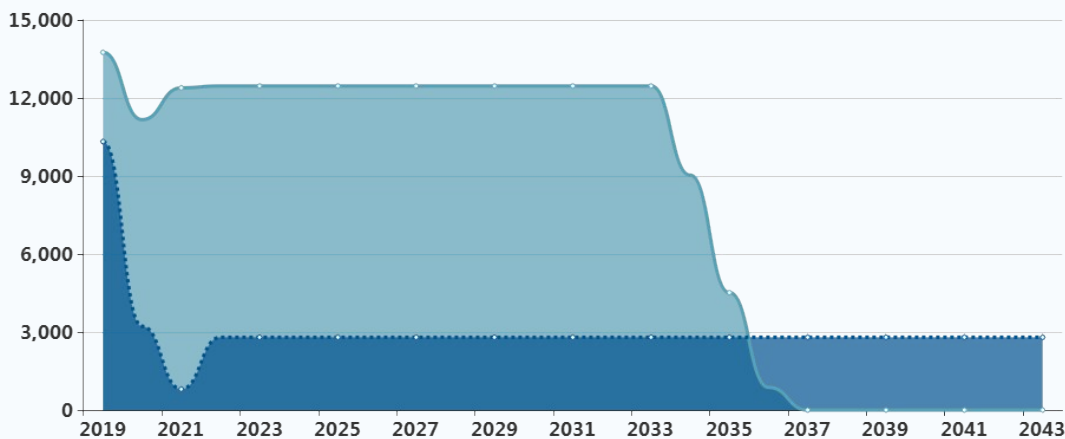
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

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	10.325	13.755		
2020	3.220	11.165		
2021	805	12.390		
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

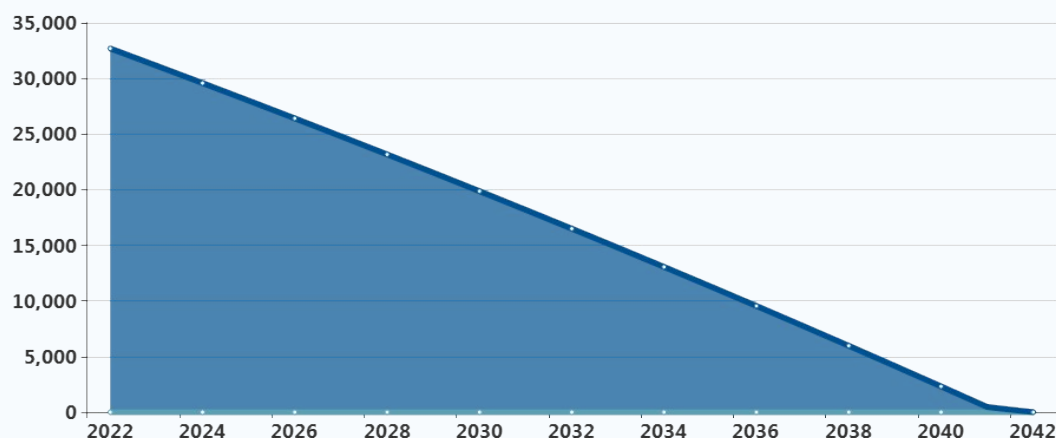
350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	
2019					
2020					
2021					
2022	1.151	250	1.401	32.694	1.401
2023	1.548	320	1.868	31.146	1.868
2024	1.563	304	1.868	29.583	1.868
2025	1.579	289	1.868	28.004	1.868
2026	1.595	273	1.868	26.409	1.868
2027	1.611	257	1.868	24.797	1.868
2028	1.627	241	1.868	23.170	1.868
2029	1.644	224	1.868	21.527	1.868
2030	1.660	208	1.868	19.866	1.868
2031	1.677	191	1.868	18.190	1.868
2032	1.694	174	1.868	16.496	1.868
2033	1.711	157	1.868	14.785	1.868
2034	1.728	140	1.868	13.057	1.868
2035	1.745	123	1.868	11.312	1.868
2036	1.763	105	1.868	9.549	1.868
2037	1.781	87	1.868	7.769	1.868
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					

→

- 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

350 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-10.325		-10.325	-10.325
2020				-3.220		-3.220	-13.545
2021				-805		-805	-14.350
2022	4.541	-410	4.132	-2.800	-250	1.082	-13.268
2023	6.055	-546	5.509	-2.800	-320	2.389	-10.879
2024	6.173	-557	5.616	-2.800	-304	2.512	-8.367
2025	6.293	-568	5.726	-2.800	-289	2.637	-5.730
2026	6.416	-579	5.838	-2.800	-273	2.765	-2.965
2027	6.541	-590	5.951	-2.800	-257	2.895	-70
2028	6.669	-601	6.067	-2.800	-241	3.027	2.957

STEUERLICHER TOTALGEWINN

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