

NEUBAUHERRENMODELL

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 400.925

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	35.000	2019	-30.400
2020	35.000	2020	-22.550
2021	35.000	2021	-19.500
2022	25.000	2022	-17.153

130.000
Eigenaufwand vor Steuer

-44.801
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

85.199
Eigenaufwand NACH STEUER

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	222.575
Landesdarlehen gefördert ***)	48.350

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

568
pro Monat

6.820
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

317
pro Monat

3.799
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

179.949

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.455

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

6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

400.925

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2042

179.949

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 222.575 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,60% p.a. (Fixzinssatz)
- ***) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 48.350 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
₤	2019			-35.000		-35.000	-35.000
	2020			-35.000	15.200	-19.800	-54.800
	2021			-35.000	11.275	-23.725	-78.525
	2022	5.265	-15.453	-35.188	9.750	-25.438	-103.963
€	2023	7.020	-20.604	-13.584	8.576	-5.007	-108.970
	2024	7.157	-20.604	-13.447	8.318	-5.129	-114.099
	2025	7.296	-20.604	-13.307	8.074	-5.234	-119.332
	2026	7.439	-20.604	-13.165	7.823	-5.341	-124.673
	2027	7.584	-20.604	-13.020	7.567	-5.453	-130.126
	2028	7.732	-20.604	-12.872	7.305	-5.567	-135.693
	2029	7.882	-20.604	-12.721	7.036	-5.685	-141.378
	2030	8.036	-20.604	-12.567	6.762	-5.806	-147.184
	2031	8.193	-20.604	-12.411	6.480	-5.931	-153.114
	2032	8.353	-20.604	-12.251	6.192	-6.059	-159.173
	2033	8.515	-20.604	-12.088	5.897	-6.191	-165.364
	2034	8.682	-20.604	-11.922	5.595	-6.327	-171.691
	2035	8.851	-20.604	-11.753	2.836	-8.917	-180.607
	2036	9.023	-20.604	-11.580	-705	-12.286	-192.893
	2037	9.199	-7.152	2.047	-3.629	-1.582	-194.475
	2038	9.379	-2.668	6.711	-4.528	2.183	-192.292
	2039	9.562	-2.668	6.893	-4.640	2.254	-190.038
	2040	9.748	-2.668	7.080	-4.744	2.336	-187.703
	2041	9.938	-2.668	7.270	-4.850	2.420	-185.283
	2042	10.960	-667	10.293	-4.959	5.334	-179.949
2043	11.455		11.455	-5.479	5.976	-173.973	

*) 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-30.400		-30.400	-30.400
2020				-22.550		-22.550	-52.950
2021				-19.500		-19.500	-72.450
2022	5.850	-585	5.265	-17.800	-4.618	-17.153	-89.603
2023	7.800	-780	7.020	-17.800	-5.856	-16.636	-106.239
2024	7.952	-795	7.157	-17.800	-5.504	-16.147	-122.387
2025	8.107	-811	7.296	-17.800	-5.143	-15.647	-138.033
2026	8.265	-827	7.439	-17.800	-4.773	-15.134	-153.168
2027	8.426	-843	7.584	-17.800	-4.394	-14.610	-167.778
2028	8.591	-859	7.732	-17.800	-4.005	-14.073	-181.850
2029	8.758	-876	7.882	-17.800	-3.606	-13.523	-195.374
2030	8.929	-893	8.036	-17.800	-3.197	-12.960	-208.334
2031	9.103	-910	8.193	-17.800	-2.777	-12.384	-220.718
2032	9.281	-928	8.353	-17.800	-2.347	-11.794	-232.513
2033	9.462	-946	8.515	-17.800	-1.906	-11.191	-243.703
2034	9.646	-965	8.682	-12.900	-1.454	-5.672	-249.376
2035	9.834	-983	8.851	-6.450	-990	1.411	-247.965
2036	10.026	-1.003	9.023	-1.250	-515	7.259	-240.706
2037	10.222	-1.022	9.199		-144	9.055	-231.651
2038	10.421	-1.042	9.379		-99	9.280	-222.371
2039	10.624	-1.062	9.562		-73	9.488	-212.883
2040	10.831	-1.083	9.748		-47	9.701	-203.182
2041	11.042	-1.104	9.938		-21	9.917	-193.265
2042	12.178	-1.218	10.960		-1	10.959	-182.306
2043	12.728	-1.273	11.455			11.455	-170.851

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
		126.227			126.227
		minus Steuer			plus Steuer
		-31.114			53.986
		nach Steuer			nach Steuer
		95.114			180.214

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 85.100

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 7.800 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

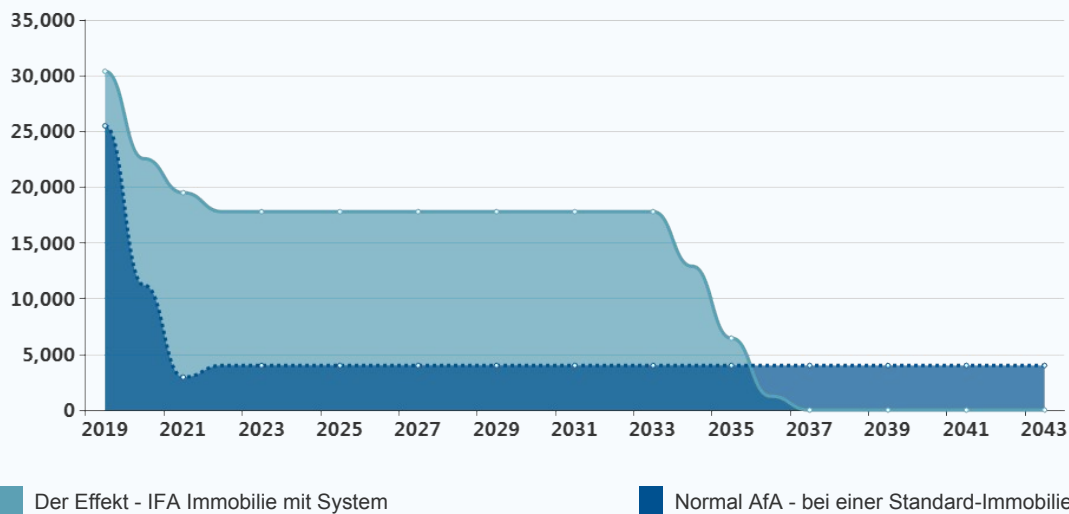
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

AfA Vergleich

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	25.500	30.400		
2020	11.200	22.550		
2021	2.950	19.500		
2022	4.000	17.800	1.265	-12.535
2023	4.000	17.800	4.285	-23.315
2024	4.000	17.800	7.442	-33.958
2025	4.000	17.800	10.738	-44.462
2026	4.000	17.800	14.177	-54.823
2027	4.000	17.800	17.761	-65.039
2028	4.000	17.800	21.493	-75.107
2029	4.000	17.800	25.375	-85.025
2030	4.000	17.800	29.411	-94.789
2031	4.000	17.800	33.604	-104.396
2032	4.000	17.800	37.957	-113.843
2033	4.000	17.800	42.472	-123.128
2034	4.000	12.900	47.154	-127.346
2035	4.000	6.450	52.004	-124.946
2036	4.000	1.250	57.028	-117.172
2037	4.000		62.227	-107.973
2038	4.000			
2039	4.000			
2040	4.000			
2041	4.000			
2042	4.000			
2043	4.000			

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

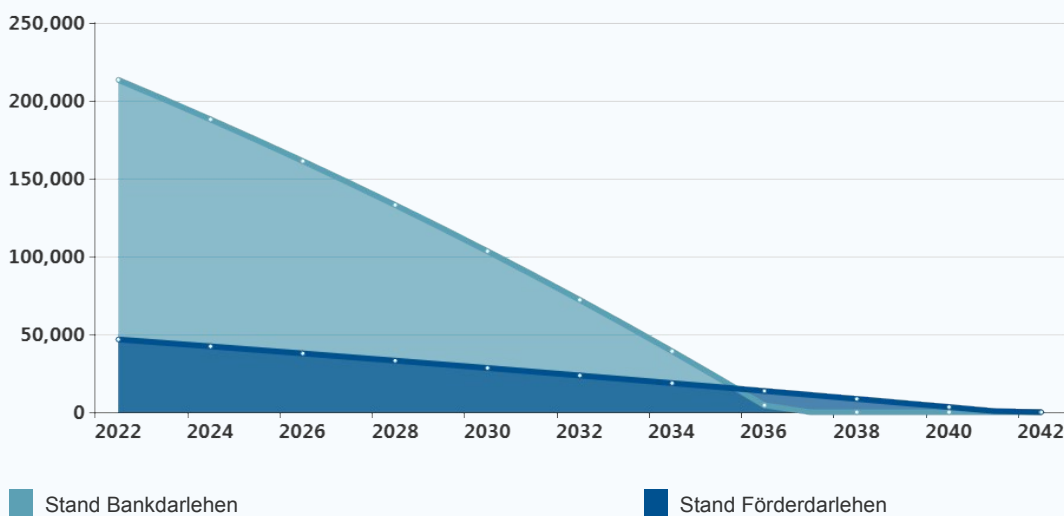
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

KREDITÜBERSICHT

500 / 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	9.191	4.261	13.451	213.384	1.644	357	2.001	46.706	15.453
2023	12.536	5.399	17.935	200.848	2.211	457	2.668	44.495	20.604
2024	12.866	5.069	17.935	187.982	2.234	435	2.668	42.261	20.604
2025	13.204	4.731	17.935	174.778	2.256	412	2.668	40.005	20.604
2026	13.552	4.384	17.935	161.226	2.279	390	2.668	37.726	20.604
2027	13.908	4.027	17.935	147.318	2.302	367	2.668	35.425	20.604
2028	14.274	3.661	17.935	133.044	2.325	344	2.668	33.100	20.604
2029	14.650	3.285	17.935	118.394	2.348	320	2.668	30.752	20.604
2030	15.035	2.900	17.935	103.358	2.372	297	2.668	28.380	20.604
2031	15.431	2.504	17.935	87.928	2.395	273	2.668	25.985	20.604
2032	15.837	2.098	17.935	72.091	2.420	249	2.668	23.565	20.604
2033	16.254	1.682	17.935	55.837	2.444	224	2.668	21.121	20.604
2034	16.681	1.254	17.935	39.155	2.468	200	2.668	18.653	20.604
2035	17.120	815	17.935	22.035	2.493	175	2.668	16.160	20.604
2036	17.571	365	17.935	4.464	2.518	150	2.668	13.641	20.604
2037	4.464	19	4.484		2.543	125	2.668	11.098	7.152
2038					2.569	99	2.668	8.529	2.668
2039					2.595	73	2.668	5.934	2.668
2040					2.621	47	2.668	3.313	2.668
2041					2.647	21	2.668	666	2.668
2042					666	1	667		667
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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-25.500		-25.500	-25.500
2020				-11.200		-11.200	-36.700
2021				-2.950		-2.950	-39.650
2022	6.488	-585	5.903	-4.000	-4.618	-2.715	-42.365
2023	8.650	-780	7.870	-4.000	-5.856	-1.986	-44.352
2024	8.819	-795	8.023	-4.000	-5.504	-1.481	-45.832
2025	8.991	-811	8.180	-4.000	-5.143	-963	-46.796
2026	9.166	-827	8.339	-4.000	-4.773	-434	-47.229
2027	9.345	-843	8.502	-4.000	-4.394	108	-47.121
2028	9.527	-859	8.668	-4.000	-4.005	663	-46.458
2029	9.713	-876	8.837	-4.000	-3.606	1.231	-45.227
2030	9.902	-893	9.009	-4.000	-3.197	1.813	-43.414
2031	10.095	-910	9.185	-4.000	-2.777	2.408	-41.006
2032	10.292	-928	9.364	-4.000	-2.347	3.017	-37.989
2033	10.493	-946	9.547	-4.000	-1.906	3.641	-34.349
2034	10.697	-965	9.733	-4.000	-1.454	4.279	-30.070
2035	10.906	-983	9.923	-4.000	-990	4.932	-25.137
2036	11.119	-1.003	10.116	-4.000	-515	5.601	-19.536
2037	11.335	-1.022	10.313	-4.000	-144	6.169	-13.367
2038	11.556	-1.042	10.514	-4.000	-99	6.415	-6.952
2039	11.782	-1.062	10.719	-4.000	-73	6.646	-306
2040	12.012	-1.083	10.928	-4.000	-47	6.881	6.575

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 22. JAHR



- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 8.650 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.