

# NEUBAUHERRENMODELL

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Barzeichner

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 400.925

### BAUPHASE (2019 - 2022)

#### Eigenaufwand

2019	352.575
-Barzeichnerbonus	-18.000

#### Steuerliches Ergebnis

2019	-19.650
2020	-15.950
2021	-17.700
2022	-12.892

334.575  
Eigenaufwand vor Steuer

**-33.096**

Steuerrückfluss bei 50%

Progression

301.479  
Eigenaufwand NACH STEUER

### ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

#### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*) 48.350

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*)

**497**  
pro Monat

**5.959**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*)

**652**  
pro Monat

**7.818**  
pro Jahr

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

**2,6%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

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

**148.297**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**11.455**

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

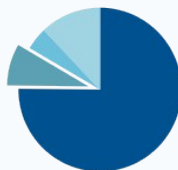
**7,7 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**400.925**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -  
2042

**148.297**

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 48.350 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
₤	2019			-334.575		-334.575	-334.575
	2020				9.825	9.825	-324.750
	2021				7.975	7.975	-316.775
	2022	5.265	-2.001	3.264	8.850	12.114	-304.661
€	2023	7.020	-2.668	4.352	6.446	10.798	-293.863
	2024	7.157	-2.668	4.489	5.618	10.107	-283.756
	2025	7.296	-2.668	4.628	5.539	10.167	-273.589
	2026	7.439	-2.668	4.770	5.458	10.228	-263.361
	2027	7.584	-2.668	4.915	5.375	10.291	-253.070
	2028	7.732	-2.668	5.063	5.291	10.355	-242.715
	2029	7.882	-2.668	5.214	5.206	10.420	-232.295
	2030	8.036	-2.668	5.368	5.119	10.487	-221.809
	2031	8.193	-2.668	5.525	5.030	10.555	-211.254
	2032	8.353	-2.668	5.684	4.940	10.624	-200.629
	2033	8.515	-2.668	5.847	4.848	10.695	-189.934
	2034	8.682	-2.668	6.013	4.754	10.768	-179.166
	2035	8.851	-2.668	6.183	2.209	8.392	-170.775
	2036	9.023	-2.668	6.355	-1.113	5.242	-165.533
	2037	9.199	-2.668	6.531	-3.812	2.719	-162.813
	2038	9.379	-2.668	6.711	-4.537	2.173	-160.640
	2039	9.562	-2.668	6.893	-4.640	2.254	-158.386
	2040	9.748	-2.668	7.080	-4.744	2.336	-156.051
	2041	9.938	-2.668	7.270	-4.850	2.420	-153.631
	2042	10.960	-667	10.293	-4.959	5.334	<b>-148.297</b>
	2043	11.455		<b>11.455</b>	-5.479	5.976	-142.321

\*) 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-19.650		-19.650	-19.650
2020				-15.950		-15.950	-35.600
2021				-17.700		-17.700	-53.300
2022	5.850	-585	5.265	-17.800	-357	-12.892	-66.192
2023	7.800	-780	7.020	-17.800	-457	-11.237	-77.429
2024	7.952	-795	7.157	-17.800	-435	-11.078	-88.507
2025	8.107	-811	7.296	-17.800	-412	-10.916	-99.423
2026	8.265	-827	7.439	-17.800	-390	-10.751	-110.174
2027	8.426	-843	7.584	-17.800	-367	-10.583	-120.757
2028	8.591	-859	7.732	-17.800	-344	-10.412	-131.169
2029	8.758	-876	7.882	-17.800	-320	-10.238	-141.406
2030	8.929	-893	8.036	-17.800	-297	-10.061	-151.467
2031	9.103	-910	8.193	-17.800	-273	-9.880	-161.347
2032	9.281	-928	8.353	-17.800	-249	-9.696	-171.043
2033	9.462	-946	8.515	-17.800	-224	-9.509	-180.552
2034	9.646	-965	8.682	-12.900	-200	-4.418	-184.970
2035	9.834	-983	8.851	-6.450	-175	2.226	-182.745
2036	10.026	-1.003	9.023	-1.250	-150	7.623	-175.121
2037	10.222	-1.022	9.199		-125	9.075	-166.047
2038	10.421	-1.042	9.379		-99	9.280	-156.767
2039	10.624	-1.062	9.562		-73	9.488	-147.279
2040	10.831	-1.083	9.748		-47	9.701	-137.578
2041	11.042	-1.104	9.938		-21	9.917	-127.661
2042	12.178	-1.218	10.960		-1	10.959	-116.702
2043	12.728	-1.273	11.455			11.455	-105.247

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>95.114</b>			<b>180.214</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 85.100**

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 7.800 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, 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

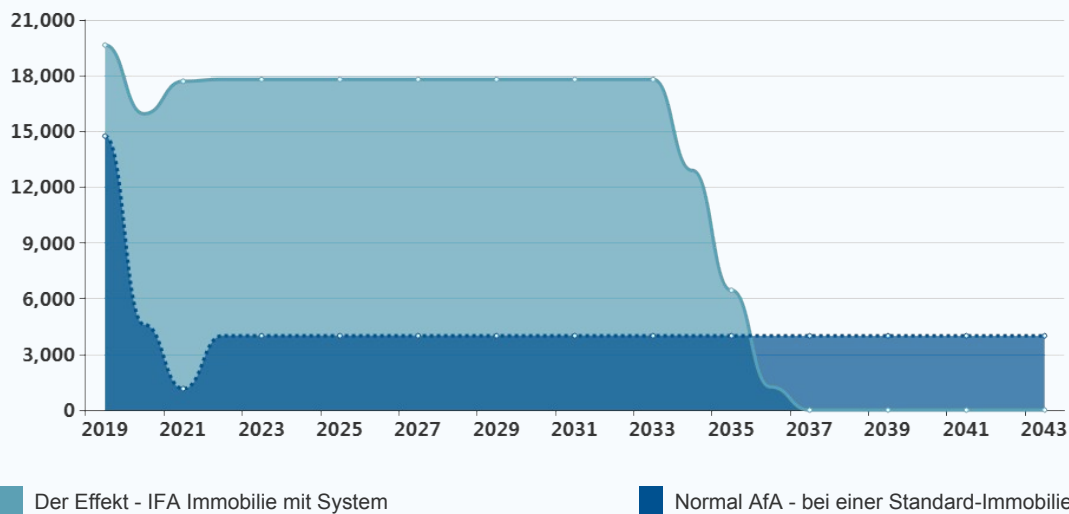
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

## 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	14.750	19.650		
2020	4.600	15.950		
2021	1.150	17.700		
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

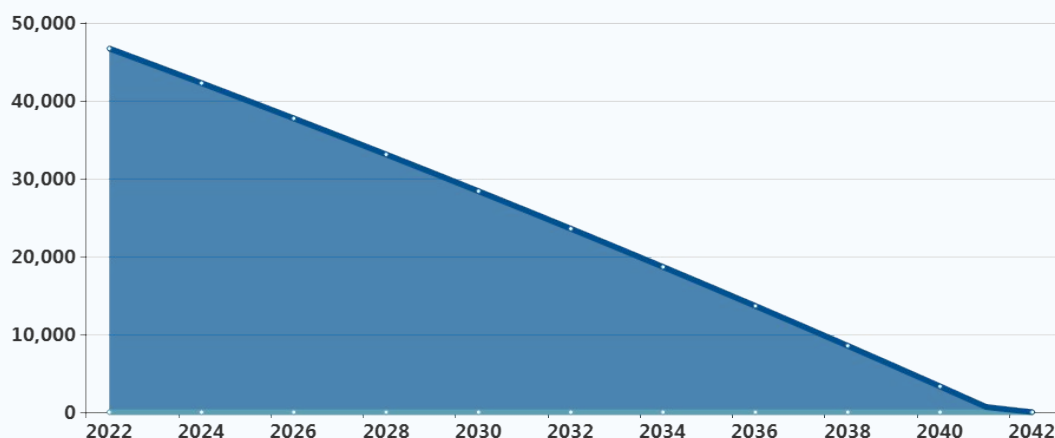
500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	
2019					
2020					
2021					
2022	1.644	357	2.001	46.706	2.001
2023	2.211	457	2.668	44.495	2.668
2024	2.234	435	2.668	42.261	2.668
2025	2.256	412	2.668	40.005	2.668
2026	2.279	390	2.668	37.726	2.668
2027	2.302	367	2.668	35.425	2.668
2028	2.325	344	2.668	33.100	2.668
2029	2.348	320	2.668	30.752	2.668
2030	2.372	297	2.668	28.380	2.668
2031	2.395	273	2.668	25.985	2.668
2032	2.420	249	2.668	23.565	2.668
2033	2.444	224	2.668	21.121	2.668
2034	2.468	200	2.668	18.653	2.668
2035	2.493	175	2.668	16.160	2.668
2036	2.518	150	2.668	13.641	2.668
2037	2.543	125	2.668	11.098	2.668
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					

→

- 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

500 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-14.750		-14.750	-14.750
2020				-4.600		-4.600	-19.350
2021				-1.150		-1.150	-20.500
2022	6.488	-585	5.903	-4.000	-357	1.545	-18.955
2023	8.650	-780	7.870	-4.000	-457	3.413	-15.542
2024	8.819	-795	8.023	-4.000	-435	3.589	-11.953
2025	8.991	-811	8.180	-4.000	-412	3.768	-8.185
2026	9.166	-827	8.339	-4.000	-390	3.950	-4.235
2027	9.345	-843	8.502	-4.000	-367	4.135	-100
<b>2028</b>	<b>9.527</b>	<b>-859</b>	<b>8.668</b>	<b>-4.000</b>	<b>-344</b>	<b>4.324</b>	<b>4.224</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

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