

mit System zu mehr Immobilien- ertrag



VERSprochen - GEHALTEN
38 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen **+ 1,07%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht **+ 1,35%**
Baukosten eingehalten **+ 0,94%**

NEUBAUHERRENMODELL
1210 Wien, Sandtnergasse 7

NEUBAUHERRENMODELL

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 422.240

BAUPHASE (2021 - 2023)

| Eigenaufwand | | Steuerliches Ergebnis | |
|--------------|---------|-----------------------|---------|
| 2021 | 48.000 | 2021 | -46.360 |
| 2022 | 48.000 | 2022 | -23.400 |
| 2023 | 42.000 | 2023 | -17.644 |
| | 138.000 | | -87.404 |

138.000
Eigenaufwand vor Steuer

-43.702
Steuerrückfluss**) bei 50%

Progression

94.298
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

| | |
|--------------------------------|---------|
| Bankdarlehen ***) | 236.240 |
| Landesdarlehen gefördert ****) | 48.000 |

FÖRDERPHASE (2024 - 2043)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

619
pro Monat

7.425
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

411
pro Monat

4.934
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2044)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)

192.972

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

10.849

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

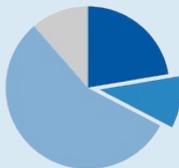
5,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

422.240

| |
|------------------------------|
| 22% Eigenaufwand |
| 10% Steuerrückfluss |
| 56% Bankdarlehen |
| 12% Landesdarlehen gefördert |



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2043

192.972

| |
|--------------------------------------|
| 44% Eigenaufwand |
| 23% Steuerrückfluss |
| 33% Mieten bereinigt um Zinsaufwände |



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 236.240 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.07.2023, kalkulierter Zinssatz 1,85% p.a. ab 01.07.2023 zzgl. Spesen und Gebühren.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 48.000 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2023, kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- *****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2043. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2021.
- *****) 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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| | Jahr | Nettoeinnahmen | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer *) | +/- Steuer **) | Aufwand / Ertrag nach Steuer ***) | gesamter Aufwand n. Steuer ****) |
|---|------|----------------|------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| S | 2021 | | | -48.000 | | -48.000 | -48.000 |
| | 2022 | | | -48.000 | 23.180 | -24.820 | -72.820 |
| € | 2023 | 3.528 | -10.446 | -48.918 | 11.700 | -37.218 | -110.038 |
| | 2024 | 7.056 | -20.892 | -13.836 | 8.822 | -5.014 | -115.052 |
| | 2025 | 7.179 | -20.892 | -13.712 | 8.233 | -5.479 | -120.531 |
| | 2026 | 7.305 | -20.892 | -13.587 | 8.021 | -5.565 | -126.096 |
| | 2027 | 7.433 | -20.892 | -13.459 | 7.806 | -5.653 | -131.749 |
| | 2028 | 7.563 | -20.892 | -13.329 | 7.586 | -5.743 | -137.492 |
| | 2029 | 7.695 | -20.892 | -13.196 | 7.362 | -5.835 | -143.327 |
| | 2030 | 7.830 | -20.892 | -13.062 | 7.133 | -5.928 | -149.255 |
| | 2031 | 7.967 | -20.892 | -12.925 | 6.901 | -6.024 | -155.279 |
| | 2032 | 8.107 | -20.892 | -12.785 | 6.664 | -6.121 | -161.400 |
| | 2033 | 8.248 | -20.892 | -12.643 | 6.422 | -6.221 | -167.621 |
| | 2034 | 8.393 | -20.892 | -12.499 | 6.176 | -6.323 | -173.944 |
| | 2035 | 8.540 | -20.892 | -12.352 | 5.926 | -6.426 | -180.370 |
| | 2036 | 8.689 | -20.892 | -12.203 | 5.670 | -6.532 | -186.903 |
| | 2037 | 8.841 | -20.892 | -12.051 | -590 | -12.641 | -199.543 |
| | 2038 | 8.996 | -11.765 | -2.769 | -3.495 | -6.265 | -205.808 |
| | 2039 | 9.153 | -2.649 | 6.504 | -4.406 | 2.098 | -203.710 |
| | 2040 | 9.313 | -2.649 | 6.664 | -4.524 | 2.140 | -201.570 |
| | 2041 | 9.476 | -2.649 | 6.827 | -4.617 | 2.210 | -199.359 |
| | 2042 | 9.642 | -2.649 | 6.993 | -4.711 | 2.282 | -197.077 |
| | 2043 | 10.236 | -1.324 | 8.912 | -4.807 | 4.105 | -192.972 |
| | 2044 | 10.849 | | 10.849 | -5.116 | 5.732 | -187.240 |

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

****) 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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2021 | | | | -46.360 | | -46.360 | -46.360 |
| 2022 | | | | -23.400 | | -23.400 | -69.760 |
| 2023 | 3.920 | -392 | 3.528 | -18.600 | -2.572 | -17.644 | -87.404 |
| 2024 | 7.840 | -784 | 7.056 | -18.600 | -4.922 | -16.466 | -103.870 |
| 2025 | 7.977 | -798 | 7.179 | -18.600 | -4.622 | -16.043 | -119.913 |
| 2026 | 8.117 | -812 | 7.305 | -18.600 | -4.316 | -15.611 | -135.524 |
| 2027 | 8.259 | -826 | 7.433 | -18.600 | -4.004 | -15.171 | -150.695 |
| 2028 | 8.403 | -840 | 7.563 | -18.600 | -3.686 | -14.723 | -165.419 |
| 2029 | 8.550 | -855 | 7.695 | -18.600 | -3.362 | -14.267 | -179.685 |
| 2030 | 8.700 | -870 | 7.830 | -18.600 | -3.032 | -13.802 | -193.487 |
| 2031 | 8.852 | -885 | 7.967 | -18.600 | -2.695 | -13.328 | -206.815 |
| 2032 | 9.007 | -901 | 8.107 | -18.600 | -2.351 | -12.845 | -219.659 |
| 2033 | 9.165 | -916 | 8.248 | -18.600 | -2.001 | -12.353 | -232.012 |
| 2034 | 9.325 | -933 | 8.393 | -18.600 | -1.644 | -11.851 | -243.864 |
| 2035 | 9.488 | -949 | 8.540 | -18.600 | -1.280 | -11.341 | -255.204 |
| 2036 | 9.654 | -965 | 8.689 | -6.600 | -909 | 1.180 | -254.024 |
| 2037 | 9.823 | -982 | 8.841 | -1.320 | -531 | 6.990 | -247.034 |
| 2038 | 9.995 | -1.000 | 8.996 | | -183 | 8.813 | -238.221 |
| 2039 | 10.170 | -1.017 | 9.153 | | -105 | 9.048 | -229.173 |
| 2040 | 10.348 | -1.035 | 9.313 | | -79 | 9.234 | -219.939 |
| 2041 | 10.529 | -1.053 | 9.476 | | -54 | 9.423 | -210.516 |
| 2042 | 10.714 | -1.071 | 9.642 | | -27 | 9.615 | -200.901 |
| 2043 | 11.374 | -1.137 | 10.236 | | -4 | 10.233 | -190.668 |
| 2044 | 12.054 | -1.205 | 10.849 | | | 10.849 | -179.820 |

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von rd. EUR 7.840 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2043) 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 2023 von den Mieteinnahmen kalkuliert.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.07.2023 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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

KREDITÜBERSICHT

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen | Tilgung Förderdarlehen | Zinsen Förderdarlehen | Annuität Förderdarlehen | Stand Förderdarlehen | Annuitäten Gesamt |
|------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 2021 | | | | | | | | | |
| 2022 | | | | | | | | | |
| 2023 | 6.787 | 2.334 | 9.121 | 229.453 | 1.087 | 238 | 1.325 | 46.913 | 10.446 |
| 2024 | 13.779 | 4.463 | 18.243 | 215.673 | 2.190 | 459 | 2.649 | 44.723 | 20.892 |
| 2025 | 14.058 | 4.185 | 18.243 | 201.616 | 2.212 | 437 | 2.649 | 42.511 | 20.892 |
| 2026 | 14.341 | 3.901 | 18.243 | 187.274 | 2.234 | 415 | 2.649 | 40.277 | 20.892 |
| 2027 | 14.631 | 3.612 | 18.243 | 172.643 | 2.257 | 392 | 2.649 | 38.021 | 20.892 |
| 2028 | 14.926 | 3.317 | 18.243 | 157.717 | 2.279 | 370 | 2.649 | 35.742 | 20.892 |
| 2029 | 15.227 | 3.015 | 18.243 | 142.490 | 2.302 | 347 | 2.649 | 33.439 | 20.892 |
| 2030 | 15.535 | 2.708 | 18.243 | 126.955 | 2.325 | 324 | 2.649 | 31.114 | 20.892 |
| 2031 | 15.848 | 2.394 | 18.243 | 111.107 | 2.349 | 300 | 2.649 | 28.766 | 20.892 |
| 2032 | 16.168 | 2.074 | 18.243 | 94.939 | 2.372 | 277 | 2.649 | 26.393 | 20.892 |
| 2033 | 16.495 | 1.748 | 18.243 | 78.444 | 2.396 | 253 | 2.649 | 23.997 | 20.892 |
| 2034 | 16.828 | 1.415 | 18.243 | 61.616 | 2.420 | 229 | 2.649 | 21.577 | 20.892 |
| 2035 | 17.167 | 1.076 | 18.243 | 44.449 | 2.444 | 205 | 2.649 | 19.133 | 20.892 |
| 2036 | 17.514 | 729 | 18.243 | 26.936 | 2.469 | 180 | 2.649 | 16.664 | 20.892 |
| 2037 | 17.867 | 376 | 18.243 | 9.068 | 2.494 | 155 | 2.649 | 14.170 | 20.892 |
| 2038 | 9.063 | 53 | 9.116 | | 2.519 | 130 | 2.649 | 11.651 | 11.765 |
| 2039 | | | | | 2.544 | 105 | 2.649 | 9.107 | 2.649 |
| 2040 | | | | | 2.570 | 79 | 2.649 | 6.538 | 2.649 |
| 2041 | | | | | 2.595 | 54 | 2.649 | 3.942 | 2.649 |
| 2042 | | | | | 2.622 | 27 | 2.649 | 1.321 | 2.649 |
| 2043 | | | | | 1.320 | 4 | 1.324 | | 1.324 |
| 2044 | | | | | | | | | |

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 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.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

| AfA | Normal | 67 Jahre 1,5% p.a. | AfA | 1/15 | 15 Jahre 6,7% p.a. |
|-----|--------|--------------------|-----|------|--------------------|
| | | Nettoeinnahmen | | | Nettoeinnahmen |
| | | 123.370 | | | 123.370 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -29.145 | | | 63.175 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 94.225 | | | 186.545 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 92.320

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

1210 WIEN | SANDTNERGASSE 7

TOTALGEWINNBERECHNUNG

400 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|---------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2021 | | | | -34.360 | | -34.360 | -34.360 |
| 2022 | | | | -6.120 | | -6.120 | -40.480 |
| 2023 | 4.260 | -392 | 3.868 | -2.080 | -2.572 | -784 | -41.264 |
| 2024 | 8.520 | -784 | 7.736 | -4.200 | -4.922 | -1.386 | -42.650 |
| 2025 | 8.669 | -798 | 7.871 | -4.200 | -4.622 | -951 | -43.601 |
| 2026 | 8.821 | -812 | 8.009 | -4.200 | -4.316 | -507 | -44.108 |
| 2027 | 8.975 | -826 | 8.149 | -4.200 | -4.004 | -55 | -44.163 |
| 2028 | 9.132 | -840 | 8.292 | -4.200 | -3.686 | 406 | -43.758 |
| 2029 | 9.292 | -855 | 8.437 | -4.200 | -3.362 | 875 | -42.883 |
| 2030 | 9.455 | -870 | 8.585 | -4.200 | -3.032 | 1.353 | -41.530 |
| 2031 | 9.620 | -885 | 8.735 | -4.200 | -2.695 | 1.840 | -39.690 |
| 2032 | 9.788 | -901 | 8.888 | -4.200 | -2.351 | 2.336 | -37.353 |
| 2033 | 9.960 | -916 | 9.043 | -4.200 | -2.001 | 2.842 | -34.511 |
| 2034 | 10.134 | -933 | 9.202 | -4.200 | -1.644 | 3.357 | -31.153 |
| 2035 | 10.311 | -949 | 9.363 | -4.200 | -1.280 | 3.882 | -27.271 |
| 2036 | 10.492 | -965 | 9.526 | -4.200 | -909 | 4.417 | -22.854 |
| 2037 | 10.675 | -982 | 9.693 | -4.200 | -531 | 4.962 | -17.891 |
| 2038 | 10.862 | -1.000 | 9.863 | -4.200 | -183 | 5.480 | -12.412 |
| 2039 | 11.052 | -1.017 | 10.035 | -4.200 | -105 | 5.730 | -6.681 |
| 2040 | 11.246 | -1.035 | 10.211 | -4.200 | -79 | 5.932 | -750 |
| 2041 | 11.443 | -1.053 | 10.390 | -4.200 | -54 | 6.136 | 5.387 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2023 in Höhe von EUR 8.520 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. 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 2023 von den Mieteinnahmen kalkuliert.

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