

mit System zu **mehr**
Immobilien-
ertrag



VERSprochen - GEHALTEN
10 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **0,69%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **0,77%**
Baukosten eingehalten + **0,1%**

NEUBAUHERRENMODELL
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

NEUBAUHERRENMODELL

1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Barzeichner

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 120.278

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand

2019	105.773
-Barzeichnerbonus	-5.400

Steuerliches Ergebnis

2019	-5.895
2020	-4.785
2021	-5.310
2022	-3.868

100.373
Eigenaufwand vor Steuer

-9.929
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

90.444
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2042)

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert **) 14.505

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

149
pro Monat

1.788
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

195
pro Monat

2.345
pro Jahr

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

2,6%

ERTRAGSPHASE II (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

44.489

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

3.437

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

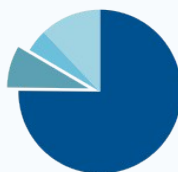
7,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

120.278

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2042

44.489

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 14.505 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2019			-100.373		-100.373	-100.373
	2020				2.948	2.948	-97.425
	2021				2.393	2.393	-95.033
	2022	1.580	-600	979	2.655	3.634	-91.398
€	2023	2.106	-801	1.305	1.934	3.239	-88.159
	2024	2.147	-801	1.347	1.686	3.032	-85.127
	2025	2.189	-801	1.388	1.662	3.050	-82.077
	2026	2.232	-801	1.431	1.637	3.068	-79.008
	2027	2.275	-801	1.475	1.613	3.087	-75.921
	2028	2.320	-801	1.519	1.587	3.106	-72.815
	2029	2.365	-801	1.564	1.562	3.126	-69.689
	2030	2.411	-801	1.610	1.536	3.146	-66.543
	2031	2.458	-801	1.657	1.509	3.166	-63.376
	2032	2.506	-801	1.705	1.482	3.187	-60.189
	2033	2.555	-800	1.754	1.454	3.209	-56.980
	2034	2.604	-800	1.804	1.426	3.230	-53.750
	2035	2.655	-800	1.855	663	2.518	-51.233
	2036	2.707	-800	1.907	-334	1.573	-49.660
	2037	2.760	-800	1.959	-1.143	816	-48.844
	2038	2.814	-800	2.013	-1.361	652	-48.192
	2039	2.868	-800	2.068	-1.392	676	-47.516
	2040	2.924	-800	2.124	-1.423	701	-46.815
	2041	2.981	-800	2.181	-1.455	726	-46.089
	2042	3.288	-200	3.088	-1.488	1.600	-44.489
	2043	3.437		3.437	-1.644	1.793	-42.696

*) 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-5.895		-5.895	-5.895
2020				-4.785		-4.785	-10.680
2021				-5.310		-5.310	-15.990
2022	1.755	-176	1.580	-5.340	-107	-3.868	-19.858
2023	2.340	-234	2.106	-5.340	-137	-3.371	-23.229
2024	2.386	-239	2.147	-5.340	-130	-3.323	-26.552
2025	2.432	-243	2.189	-5.340	-124	-3.275	-29.827
2026	2.480	-248	2.232	-5.340	-117	-3.225	-33.052
2027	2.528	-253	2.275	-5.340	-110	-3.175	-36.227
2028	2.577	-258	2.320	-5.340	-103	-3.124	-39.351
2029	2.627	-263	2.365	-5.340	-96	-3.071	-42.422
2030	2.679	-268	2.411	-5.340	-89	-3.018	-45.440
2031	2.731	-273	2.458	-5.340	-82	-2.964	-48.404
2032	2.784	-278	2.506	-5.340	-75	-2.909	-51.313
2033	2.838	-284	2.555	-5.340	-67	-2.853	-54.166
2034	2.894	-289	2.604	-3.870	-60	-1.326	-55.491
2035	2.950	-295	2.655	-1.935	-53	668	-54.823
2036	3.008	-301	2.707	-375	-45	2.287	-52.536
2037	3.066	-307	2.760		-37	2.722	-49.814
2038	3.126	-313	2.814		-30	2.784	-47.030
2039	3.187	-319	2.868		-22	2.846	-44.184
2040	3.249	-325	2.924		-14	2.910	-41.273
2041	3.313	-331	2.981		-6	2.975	-38.298
2042	3.653	-365	3.288		0	3.288	-35.011
2043	3.818	-382	3.437			3.437	-31.574

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
		37.868			37.868
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.334			16.196
		nach Steuer			nach Steuer
		28.534			54.064

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 25.530

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 2.340 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 marktformen 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

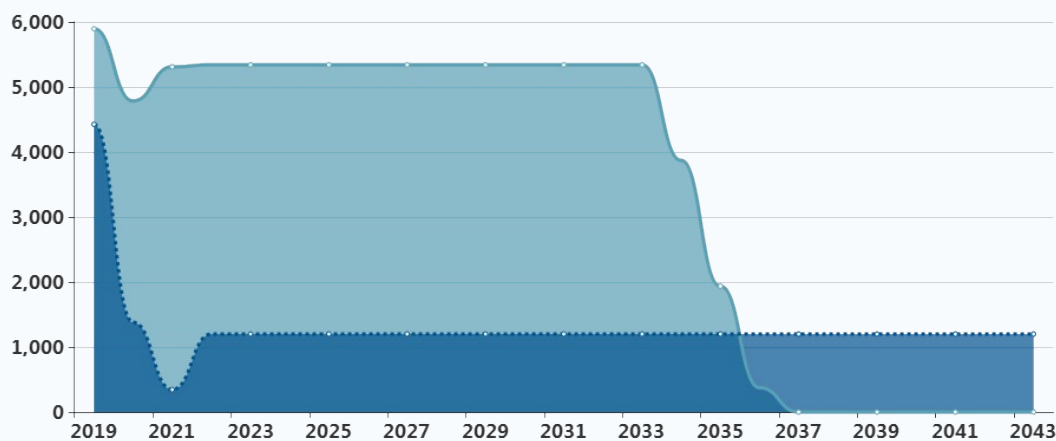
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

AfA Vergleich

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	4.425	5.895		
2020	1.380	4.785		
2021	345	5.310		
2022	1.200	5.340	380	-3.761
2023	1.200	5.340	1.286	-6.995
2024	1.200	5.340	2.233	-10.187
2025	1.200	5.340	3.222	-13.338
2026	1.200	5.340	4.253	-16.447
2027	1.200	5.340	5.328	-19.512
2028	1.200	5.340	6.448	-22.532
2029	1.200	5.340	7.612	-25.508
2030	1.200	5.340	8.823	-28.437
2031	1.200	5.340	10.081	-31.319
2032	1.200	5.340	11.387	-34.153
2033	1.200	5.340	12.742	-36.938
2034	1.200	3.870	14.146	-38.204
2035	1.200	1.935	15.601	-37.484
2036	1.200	375	17.108	-35.152
2037	1.200		18.668	-32.392
2038	1.200			
2039	1.200			
2040	1.200			
2041	1.200			
2042	1.200			
2043	1.200			

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

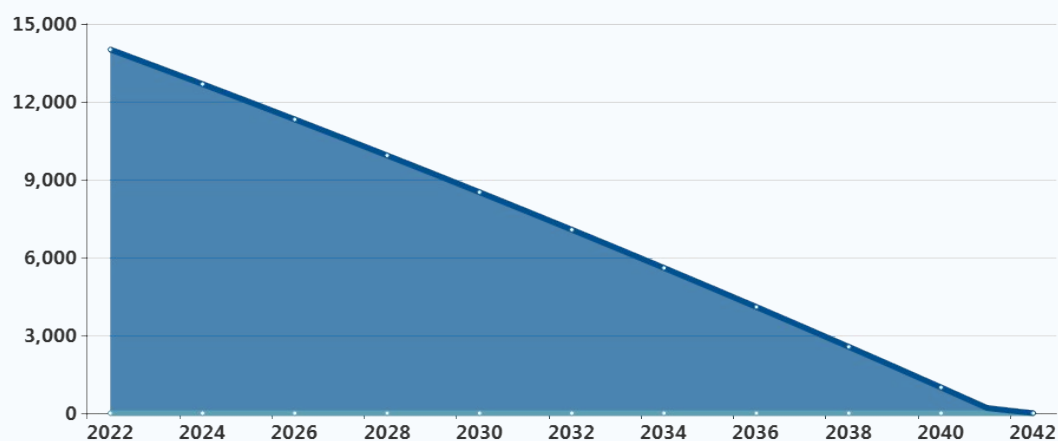
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

KREDITÜBERSICHT

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2019				
2020				
2021				
2022	493	107	600	14.012
2023	663	137	801	13.348
2024	670	130	801	12.678
2025	677	124	801	12.001
2026	684	117	801	11.318
2027	691	110	801	10.627
2028	697	103	801	9.930
2029	704	96	801	9.225
2030	712	89	801	8.514
2031	719	82	801	7.795
2032	726	75	801	7.069
2033	733	67	800	6.336
2034	740	60	800	5.596
2035	748	53	800	4.848
2036	755	45	800	4.092
2037	763	37	800	3.329
2038	771	30	800	2.559
2039	778	22	800	1.780
2040	786	14	800	994
2041	794	6	800	200
2042	200	0	200	
2043				

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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-4.425		-4.425	-4.425
2020				-1.380		-1.380	-5.805
2021				-345		-345	-6.150
2022	1.946	-176	1.771	-1.200	-107	464	-5.686
2023	2.595	-234	2.361	-1.200	-137	1.024	-4.662
2024	2.646	-239	2.407	-1.200	-130	1.077	-3.586
2025	2.697	-243	2.454	-1.200	-124	1.130	-2.456
2026	2.750	-248	2.502	-1.200	-117	1.185	-1.271
2027	2.803	-253	2.551	-1.200	-110	1.241	-30
2028	2.858	-258	2.600	-1.200	-103	1.297	1.267

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR



- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 2.595 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.