

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*)

Kreditzeichner

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 120.278

BAUPHASE (2019 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2019	10.500	2019	-9.120
2020	10.500	2020	-6.765
2021	10.500	2021	-5.850
2022	7.500	2022	-5.146

39.000
Eigenaufwand vor Steuer

-13.440
Steuerrückfluss bei 50%
Progression

25.560
Eigenaufwand NACH STEUER

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	66.773
Landesdarlehen gefördert ***)	14.505

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

170
pro Monat

2.046
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

95
pro Monat

1.140
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten ****)

53.985

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.437

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

6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

120.278

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

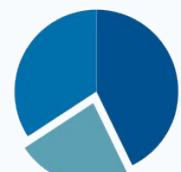


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2019 -
2042

53.985

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 66.773 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,60% p.a. (Fixzinssatz)
- ****) 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

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			-10.500		-10.500	-10.500
	2020			-10.500	4.560	-5.940	-16.440
	2021			-10.500	3.383	-7.118	-23.558
	2022	1.580	-4.636	-10.556	2.925	-7.631	-31.189
€	2023	2.106	-6.181	-4.075	2.573	-1.502	-32.691
	2024	2.147	-6.181	-4.034	2.495	-1.539	-34.230
	2025	2.189	-6.181	-3.992	2.422	-1.570	-35.800
	2026	2.232	-6.181	-3.949	2.347	-1.602	-37.402
	2027	2.275	-6.181	-3.906	2.270	-1.636	-39.038
	2028	2.320	-6.181	-3.862	2.191	-1.670	-40.708
	2029	2.365	-6.181	-3.816	2.111	-1.705	-42.413
	2030	2.411	-6.181	-3.770	2.028	-1.742	-44.155
	2031	2.458	-6.181	-3.723	1.944	-1.779	-45.934
	2032	2.506	-6.181	-3.675	1.858	-1.818	-47.752
	2033	2.555	-6.181	-3.626	1.769	-1.857	-49.609
	2034	2.604	-6.181	-3.577	1.679	-1.898	-51.507
	2035	2.655	-6.181	-3.526	851	-2.675	-54.182
	2036	2.707	-6.181	-3.474	-212	-3.686	-57.868
	2037	2.760	-2.146	614	-1.089	-475	-58.343
	2038	2.814	-800	2.013	-1.358	655	-57.688
	2039	2.868	-800	2.068	-1.392	676	-57.012
	2040	2.924	-800	2.124	-1.423	701	-56.311
	2041	2.981	-800	2.181	-1.455	726	-55.585
	2042	3.288	-200	3.088	-1.488	1.600	-53.985
2043	3.437		3.437	-1.644	1.793	-52.192	

*) 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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-9.120		-9.120	-9.120
2020				-6.765		-6.765	-15.885
2021				-5.850		-5.850	-21.735
2022	1.755	-176	1.580	-5.340	-1.385	-5.146	-26.881
2023	2.340	-234	2.106	-5.340	-1.757	-4.991	-31.872
2024	2.386	-239	2.147	-5.340	-1.651	-4.844	-36.716
2025	2.432	-243	2.189	-5.340	-1.543	-4.694	-41.410
2026	2.480	-248	2.232	-5.340	-1.432	-4.540	-45.950
2027	2.528	-253	2.275	-5.340	-1.318	-4.383	-50.333
2028	2.577	-258	2.320	-5.340	-1.201	-4.222	-54.555
2029	2.627	-263	2.365	-5.340	-1.082	-4.057	-58.612
2030	2.679	-268	2.411	-5.340	-959	-3.888	-62.500
2031	2.731	-273	2.458	-5.340	-833	-3.715	-66.216
2032	2.784	-278	2.506	-5.340	-704	-3.538	-69.754
2033	2.838	-284	2.555	-5.340	-572	-3.357	-73.111
2034	2.894	-289	2.604	-3.870	-436	-1.702	-74.813
2035	2.950	-295	2.655	-1.935	-297	423	-74.390
2036	3.008	-301	2.707	-375	-154	2.178	-72.212
2037	3.066	-307	2.760		-43	2.717	-69.495
2038	3.126	-313	2.814		-30	2.784	-66.711
2039	3.187	-319	2.868		-22	2.846	-63.865
2040	3.249	-325	2.924		-14	2.910	-60.955
2041	3.313	-331	2.981		-6	2.975	-57.980
2042	3.653	-365	3.288		0	3.288	-54.692
2043	3.818	-382	3.437			3.437	-51.255

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 EUR 2.340 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

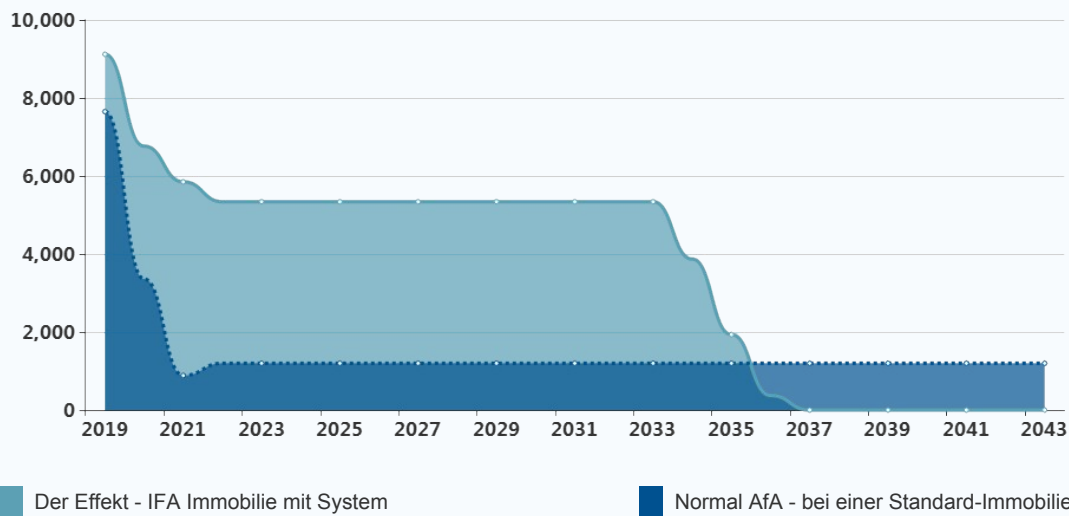
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

AfA Vergleich

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	AfA Normal	AfA Begünstigt	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Normal AfA kumuliert	Steuerliches Ergebnis ohne Zinsanteile Begünstigte AfA kumuliert
2019	7.650	9.120		
2020	3.360	6.765		
2021	885	5.850		
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



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

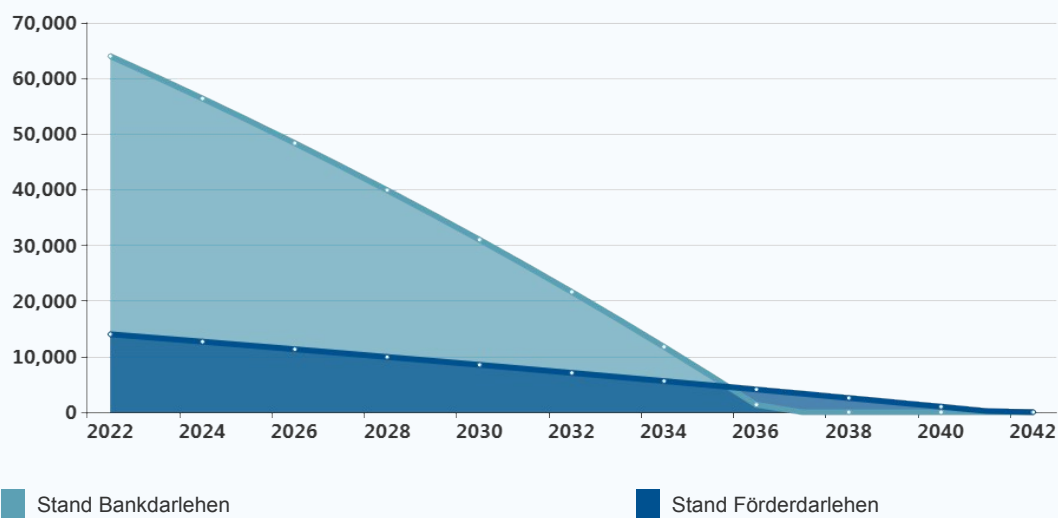
1220 WIEN / ASPERNSTRASSE 120

KREDITÜBERSICHT

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2019									
2020									
2021									
2022	2.757	1.278	4.035	64.015	493	107	600	14.012	4.636
2023	3.761	1.620	5.381	60.255	663	137	801	13.348	6.181
2024	3.860	1.521	5.381	56.395	670	130	801	12.678	6.181
2025	3.961	1.419	5.381	52.434	677	124	801	12.001	6.181
2026	4.066	1.315	5.381	48.368	684	117	801	11.318	6.181
2027	4.172	1.208	5.381	44.196	691	110	801	10.627	6.181
2028	4.282	1.098	5.381	39.913	697	103	801	9.930	6.181
2029	4.395	986	5.381	35.518	704	96	801	9.225	6.181
2030	4.511	870	5.381	31.008	712	89	801	8.514	6.181
2031	4.629	751	5.381	26.378	719	82	801	7.795	6.181
2032	4.751	629	5.381	21.627	726	75	801	7.069	6.181
2033	4.876	504	5.381	16.751	733	67	800	6.336	6.181
2034	5.004	376	5.381	11.747	740	60	800	5.596	6.181
2035	5.136	244	5.381	6.611	748	53	800	4.848	6.181
2036	5.271	109	5.381	1.339	755	45	800	4.092	6.181
2037	1.339	6	1.345		763	37	800	3.329	2.146
2038					771	30	800	2.559	800
2039					778	22	800	1.780	800
2040					786	14	800	994	800
2041					794	6	800	200	800
2042					200	0	200		200
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

150 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2019				-7.650		-7.650	-7.650
2020				-3.360		-3.360	-11.010
2021				-885		-885	-11.895
2022	1.946	-176	1.771	-1.200	-1.385	-815	-12.710
2023	2.595	-234	2.361	-1.200	-1.757	-596	-13.306
2024	2.646	-239	2.407	-1.200	-1.651	-444	-13.750
2025	2.697	-243	2.454	-1.200	-1.543	-289	-14.039
2026	2.750	-248	2.502	-1.200	-1.432	-130	-14.169
2027	2.803	-253	2.551	-1.200	-1.318	33	-14.136
2028	2.858	-258	2.600	-1.200	-1.201	199	-13.937
2029	2.914	-263	2.651	-1.200	-1.082	369	-13.568
2030	2.971	-268	2.703	-1.200	-959	544	-13.024
2031	3.029	-273	2.755	-1.200	-833	722	-12.302
2032	3.088	-278	2.809	-1.200	-704	905	-11.397
2033	3.148	-284	2.864	-1.200	-572	1.092	-10.305
2034	3.209	-289	2.920	-1.200	-436	1.284	-9.021
2035	3.272	-295	2.977	-1.200	-297	1.480	-7.541
2036	3.336	-301	3.035	-1.200	-154	1.680	-5.861
2037	3.401	-307	3.094	-1.200	-43	1.851	-4.010
2038	3.467	-313	3.154	-1.200	-30	1.925	-2.086
2039	3.535	-319	3.216	-1.200	-22	1.994	-92
2040	3.603	-325	3.279	-1.200	-14	2.064	1.973

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 22. 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 22. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.