

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG  
80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

## 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**  
1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

## SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Grundbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind bei IFA-Bauherrenmodellen immer enthalten**

➔ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung in Höhe von 5% sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall von 4% ansteigend eingerechnet.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerlicher Betreuung, Finanzierung, Förderung u.a.m. bis zur professionellen und nachhaltigen Vermietung und Verwaltung mit der Erfahrung aus rund 480 Projekten

## STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand
- anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100% höheren Nettoertrag während der Begünstigungsphase

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

| AfA                               | Normal | 67 Jahre 1,5% p.a. |
|-----------------------------------|--------|--------------------|
| Nettoeinnahmen                    |        | 30.680             |
| minus <b>Steuerzahlung</b>        |        | -6.228             |
| <b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b> |        | 24.452             |

## FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von 9,25 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche verlangt werden.

➔ **Die für den Mieter günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

Mehrwert 1/15 AfA

**= rund 100% Mehrertrag** nach Steuern in 15 Jahren

| AfA                               | 1/15 | 15 Jahre 6,7% p.a. |
|-----------------------------------|------|--------------------|
| Nettoeinnahmen                    |      | 30.680             |
| plus <b>Steuerersparnis</b>       |      | 20.104             |
| <b>Nettoeinnahmen nach Steuer</b> |      | 50.784             |

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

# das zahlenbild

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

### Berechnung Kreditzeichner

1220 Wien | Hirschstettner Straße 99

Betrachtungszeitraum Bauphase + Förderlaufzeit (20 Jahre)  
sowie begünstigte Abschreibung

|                                                     |             |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| <b>Anteil:</b>                                      | 80 / 10.000 |
| Steuerprogression:                                  | 50%         |
| Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:   | 116.522     |
| inkl. Bankdarlehen (kalk. Zinssatz 1,75%):          | 65.818      |
| inkl. Landesdarlehen (Fixzins 1,0% p.a.) gefördert: | 11.504      |

| Jahr | Eigenaufwand/<br>Zufluss Brutto | +/- Steuer | Eigenaufwand/<br>Zufluss Netto |
|------|---------------------------------|------------|--------------------------------|
| 2021 | -13.600                         |            | -13.600                        |
| 2022 | -13.600                         | 5.536      | -8.064                         |
| 2023 | -12.958                         | 3.508      | -9.450                         |
| 2024 | -3.834                          | 2.547      | -1.287                         |
| 2025 | -3.802                          | 2.330      | -1.472                         |
| 2026 | -3.770                          | 2.276      | -1.494                         |
| 2027 | -3.737                          | 2.222      | -1.515                         |
| 2028 | -3.735                          | 2.166      | -1.569                         |
| 2029 | -3.702                          | 2.126      | -1.577                         |
| 2030 | -3.668                          | 2.068      | -1.600                         |
| 2031 | -3.633                          | 2.010      | -1.623                         |
| 2032 | -3.598                          | 1.951      | -1.647                         |
| 2033 | -3.581                          | 1.891      | -1.691                         |
| 2034 | -3.545                          | 1.839      | -1.707                         |
| 2035 | -3.509                          | 1.776      | -1.732                         |
| 2036 | -3.471                          | 1.713      | -1.758                         |
| 2037 | -3.433                          | 157        | -3.277                         |
| 2038 | -2.174                          | -661       | -2.835                         |
| 2039 | 1.621                           | -1.078     | 543                            |
| 2040 | 1.661                           | -1.115     | 546                            |
| 2041 | 1.701                           | -1.138     | 563                            |
| 2042 | 1.742                           | -1.161     | 581                            |
| 2043 | 2.049                           | -1.184     | 865                            |

Finanzierungsphase 2024 – 2043

Alle Zahlen  
in EUR.

### tatsächlicher Eigenaufwand

|              |         |        |                |
|--------------|---------|--------|----------------|
| <b>Summe</b> | -84.579 | 29.779 | <b>-54.800</b> |
|--------------|---------|--------|----------------|

### durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2024-2043)

|           |       |  |       |
|-----------|-------|--|-------|
| pro Jahr  | 2.221 |  | 1.360 |
| pro Monat | 185   |  | 113   |

|                                                                                |                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|
| wertgesichertes, arbeitsfreies<br>Zusatz Einkommen<br>+ Immobilienwert ab 2044 | <b>Ihre Rendite*</b> |      |
|                                                                                | 2.800                | 5,1% |

\*Mieteinnahmen 2043 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2042 vor persönlicher Steuer

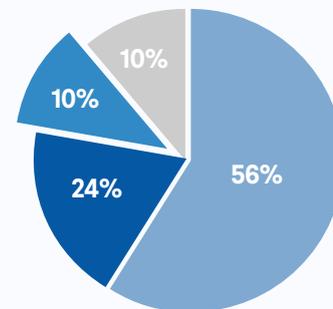
Ihr Eigenaufwand 2021 – 2043 beträgt netto 2.708 je m<sup>2</sup> ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Miteigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Miteigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

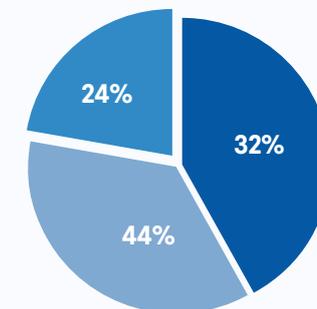
### Bauphase 2021 – 2023

Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



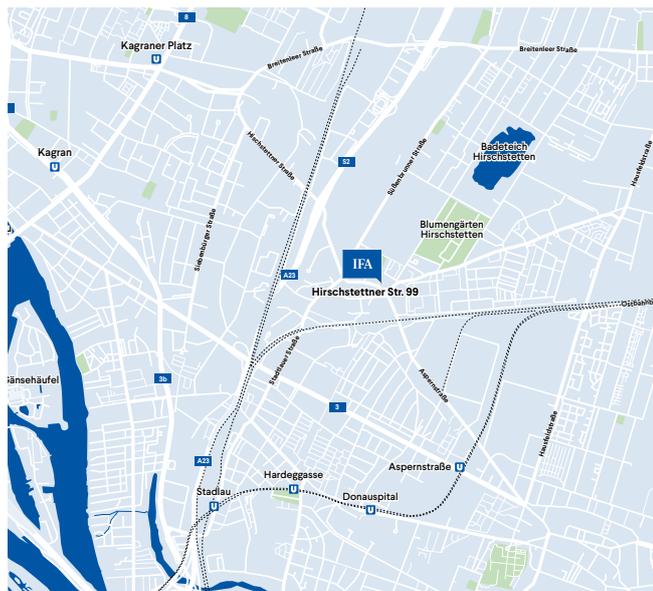
Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2021 – 2043

54.800



44% Eigenaufwand  
24% Steuerrückfluss  
32% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

- Abruch und Neubau
- 2.530 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 37 Wohnungen (von 38 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup>)
- 30 Garagenplätze
- voraussichtlicher Baubeginn November 2021
- geplante Fertigstellung Ende Juni 2023



## AKTUELLE ZAHLEN DER IFA AG

- **478** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,43 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.500** zufriedene Klienten stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung

## IHR BERATER



mind.capital gmbh  
**IFA Premium Partner 2021**  
Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis  
+43 723 226 036-0 | office@mind.at | www.mind.at

## NEUBAUHERRENMODELL N°481 1220 Wien | Hirschstettner Straße 99



### Nachgefragte Lage

Das Projekt „Hirschstettner Straße 99“ befindet sich in Donaustadt, dem flächenmäßig größten Bezirk Wiens und einem der „grünsten“. Mehr als zwei Drittel der Fläche ist von Grünland und Gewässern geprägt, am bekanntesten sind etwa die Donauinsel oder das Naturschutzgebiet Lobau. Es gibt aber – vor allem in Hirschstetten – auch zahlreiche Parks, Gärten und sogar Naturbadeteiche.

Die Lebensqualität ist hoch, Naherholungsgebiete und beste Infrastruktur sind direkt vor der Haustür. Die Anbindung an öffentlichen Verkehr / U-Bahn ist ausgezeichnet, umweltfreundliche Mobilität ist zu Fuß und auf vielen Radwegen möglich, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Eigentumsanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Eigentumsanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Bauherrenversammlung. Alle Zahlen in Euro.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 116.522 \*)

| BAUPHASE (2021 - 2023) |        |                       |         |
|------------------------|--------|-----------------------|---------|
| Eigenaufwand           |        | Steuerliches Ergebnis |         |
| 2021                   | 13.600 | 2021                  | -11.072 |
| 2022                   | 13.600 | 2022                  | -7.016  |
| 2023                   | 12.000 | 2023                  | -5.095  |
|                        | 39.200 |                       | -23.183 |

39.200  
Eigenaufwand vor Steuer

**-11.591**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

---

**27.609**  
Eigenaufwand NACH STEUER

| Fremdkapital                   |        |
|--------------------------------|--------|
| Bankdarlehen (**)              | 65.818 |
| Landesdarlehen gefördert (***) | 11.504 |

| FÖRDERPHASE (2024 - 2043)       |            |          |                                  |
|---------------------------------|------------|----------|----------------------------------|
| Ø Eigenaufwand vor Steuer ****) | <b>185</b> | 2.221    | Ø Eigenaufwand nach Steuer ****) |
|                                 | pro Monat  | pro Jahr |                                  |
|                                 |            |          | <b>113</b>                       |
|                                 |            |          | pro Monat                        |
|                                 |            |          | <b>1.360</b>                     |
|                                 |            |          | pro Jahr                         |

| ERTRAGSPHASE (ab 2044)                                                |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten *****)                       | <b>54.800</b> |
| voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten       | <b>2.800</b>  |
| <b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer) | <b>5,1 %</b>  |



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- \*\*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 65.818 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 1,75% p.a. ab 01.10.2023 zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 11.504 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2023, 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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

|   | Jahr | Netto-<br>einnahmen | Annuitäten   | Aufwand /<br>Ertrag vor<br>Steuer *) | +/- Steuer **) | Aufwand /<br>Ertrag nach<br>Steuer ***) | gesamter<br>Aufwand n.<br>Steuer ****) |         |
|---|------|---------------------|--------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|---------|
|   | 2021 |                     |              | -13.600                              |                | -13.600                                 | -13.600                                |         |
| ⌘ | 2022 |                     |              | -13.600                              | 5.536          | -8.064                                  | -21.664                                |         |
|   | 2023 | 453                 | -1.411       | -12.958                              | 3.508          | -9.450                                  | -31.114                                |         |
| € | 2024 | 1.811               | -5.645       | -3.834                               | 2.547          | -1.287                                  | -32.401                                |         |
|   | 2025 | 1.843               | -5.645       | -3.802                               | 2.330          | -1.472                                  | -33.873                                |         |
|   | 2026 | 1.875               | -5.645       | -3.770                               | 2.276          | -1.494                                  | -35.367                                |         |
|   | 2027 | 1.908               | -5.645       | -3.737                               | 2.222          | -1.515                                  | -36.883                                |         |
|   | 2028 | 1.910               | -5.645       | -3.735                               | 2.166          | -1.569                                  | -38.452                                |         |
|   | 2029 | 1.943               | -5.645       | -3.702                               | 2.126          | -1.577                                  | -40.028                                |         |
|   | 2030 | 1.977               | -5.645       | -3.668                               | 2.068          | -1.600                                  | -41.628                                |         |
|   | 2031 | 2.012               | -5.645       | -3.633                               | 2.010          | -1.623                                  | -43.252                                |         |
|   | 2032 | 2.047               | -5.645       | -3.598                               | 1.951          | -1.647                                  | -44.899                                |         |
|   | 2033 | 2.064               | -5.645       | -3.581                               | 1.891          | -1.691                                  | -46.590                                |         |
|   | 2034 | 2.100               | -5.645       | -3.545                               | 1.839          | -1.707                                  | -48.297                                |         |
|   | 2035 | 2.136               | -5.645       | -3.509                               | 1.776          | -1.732                                  | -50.029                                |         |
|   | 2036 | 2.174               | -5.645       | -3.471                               | 1.713          | -1.758                                  | -51.787                                |         |
|   | 2037 | 2.212               | -5.645       | -3.433                               | 157            | -3.277                                  | -55.064                                |         |
|   | 2038 | 2.217               | -4.391       | -2.174                               | -661           | -2.835                                  | -57.899                                |         |
|   | 2039 | 2.256               | -635         | 1.621                                | -1.078         | 543                                     | -57.356                                |         |
|   | 2040 | 2.296               | -635         | 1.661                                | -1.115         | 546                                     | -56.810                                |         |
|   | 2041 | 2.336               | -635         | 1.701                                | -1.138         | 563                                     | -56.246                                |         |
|   | 2042 | 2.377               | -635         | 1.742                                | -1.161         | 581                                     | -55.665                                |         |
|   | 2043 | 2.525               | -476         | 2.049                                | -1.184         | 865                                     | <b>-54.800</b>                         |         |
|   | 2044 |                     | <b>2.800</b> |                                      | 2.800          | -1.262                                  | 1.539                                  | -53.261 |

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

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

1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Nettoeinnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis ***) | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|-----------------|----------------|----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2021 |          |                 |                | -11.072              |             | -11.072                    | -11.072                         |
| 2022 |          |                 |                | -7.016               |             | -7.016                     | -18.088                         |
| 2023 | 534      | -81             | 453            | -5.224               | -323        | -5.095                     | -23.183                         |
| 2024 | 2.136    | -325            | 1.811          | -5.224               | -1.247      | -4.660                     | -27.843                         |
| 2025 | 2.173    | -331            | 1.843          | -5.224               | -1.171      | -4.553                     | -32.395                         |
| 2026 | 2.211    | -336            | 1.875          | -5.224               | -1.094      | -4.443                     | -36.839                         |
| 2027 | 2.250    | -342            | 1.908          | -5.224               | -1.016      | -4.332                     | -41.171                         |
| 2028 | 2.289    | -380            | 1.910          | -5.224               | -937        | -4.251                     | -45.422                         |
| 2029 | 2.330    | -387            | 1.943          | -5.224               | -856        | -4.137                     | -49.559                         |
| 2030 | 2.370    | -393            | 1.977          | -5.224               | -773        | -4.020                     | -53.579                         |
| 2031 | 2.412    | -400            | 2.012          | -5.224               | -689        | -3.902                     | -57.480                         |
| 2032 | 2.454    | -407            | 2.047          | -5.224               | -604        | -3.781                     | -61.261                         |
| 2033 | 2.497    | -433            | 2.064          | -5.224               | -517        | -3.677                     | -64.939                         |
| 2034 | 2.541    | -441            | 2.100          | -5.224               | -428        | -3.553                     | -68.491                         |
| 2035 | 2.585    | -449            | 2.136          | -5.224               | -338        | -3.426                     | -71.917                         |
| 2036 | 2.630    | -457            | 2.174          | -2.240               | -247        | -313                       | -72.231                         |
| 2037 | 2.676    | -465            | 2.212          | -736                 | -154        | 1.322                      | -70.908                         |
| 2038 | 2.723    | -506            | 2.217          |                      | -61         | 2.157                      | -68.752                         |
| 2039 | 2.771    | -515            | 2.256          |                      | -27         | 2.229                      | -66.522                         |
| 2040 | 2.819    | -524            | 2.296          |                      | -21         | 2.275                      | -64.247                         |
| 2041 | 2.869    | -533            | 2.336          |                      | -14         | 2.321                      | -61.926                         |
| 2042 | 2.919    | -542            | 2.377          |                      | -8          | 2.368                      | -59.558                         |
| 2043 | 3.062    | -537            | 2.525          |                      | -2          | 2.523                      | -57.034                         |
| 2044 | 3.395    | -595            | 2.800          |                      |             | 2.800                      | -54.234                         |

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 2.136 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von einem 100%-igen Vermietungsgrad ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021. Die Nebenkosten sind mit 15,21% p.a. ab dem Jahr 2024 (16,60% p.a. ab dem Jahr 2029, 17,36% p.a. ab dem Jahr 2034, 18,58% p.a. ab dem Jahr 2039, 17,52% p.a. ab dem Jahr 2044) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2023 berechnet.

### 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

| AfA | Normal | 67 Jahre 1,5% p.a. | AfA | 1/15 | 15 Jahre 6,7% p.a. |
|-----|--------|--------------------|-----|------|--------------------|
|     |        | Nettoeinnahmen     |     |      | Nettoeinnahmen     |
|     |        | 28.462             |     |      | 28.462             |
|     |        | minus Steuer       |     |      | plus Steuer        |
|     |        | -5.707             |     |      | 21.213             |
|     |        | <b>nach Steuer</b> |     |      | <b>nach Steuer</b> |
|     |        | <b>22.755</b>      |     |      | <b>49.675</b>      |

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 26.920**

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

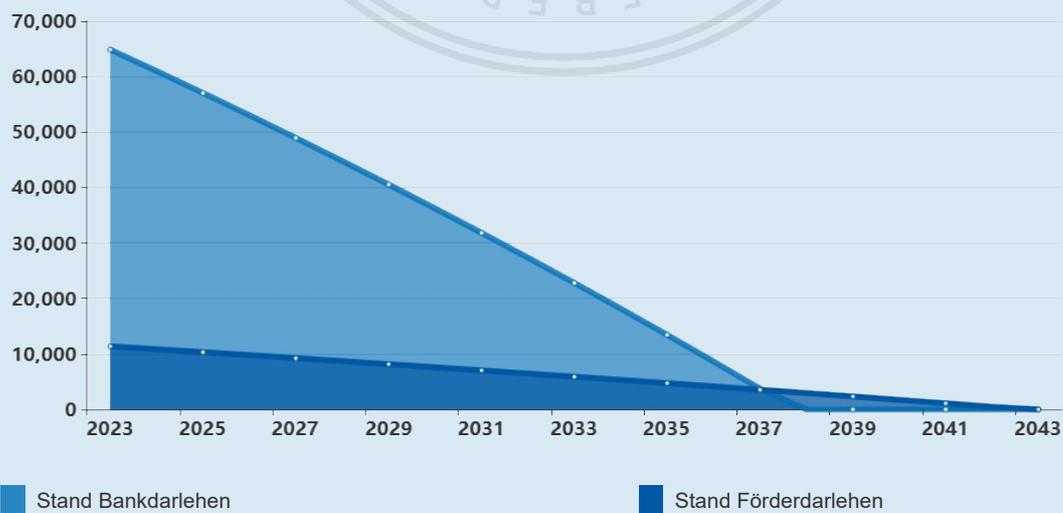
1220 WIEN | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## KREDITÜBERSICHT

80 / 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 | 958                  | 295                 | 1.253                 | 64.860             | 130                    | 29                    | 159                     | 11.374               | 1.411             |
| 2024 | 3.875                | 1.136               | 5.010                 | 60.986             | 524                    | 111                   | 635                     | 10.850               | 5.645             |
| 2025 | 3.945                | 1.065               | 5.010                 | 57.041             | 529                    | 106                   | 635                     | 10.322               | 5.645             |
| 2026 | 4.016                | 994                 | 5.010                 | 53.024             | 534                    | 101                   | 635                     | 9.787                | 5.645             |
| 2027 | 4.089                | 921                 | 5.010                 | 48.935             | 540                    | 95                    | 635                     | 9.248                | 5.645             |
| 2028 | 4.164                | 847                 | 5.010                 | 44.772             | 545                    | 90                    | 635                     | 8.703                | 5.645             |
| 2029 | 4.239                | 771                 | 5.010                 | 40.533             | 550                    | 85                    | 635                     | 8.153                | 5.645             |
| 2030 | 4.316                | 694                 | 5.010                 | 36.217             | 556                    | 79                    | 635                     | 7.597                | 5.645             |
| 2031 | 4.394                | 616                 | 5.010                 | 31.822             | 561                    | 73                    | 635                     | 7.035                | 5.645             |
| 2032 | 4.474                | 536                 | 5.010                 | 27.348             | 567                    | 68                    | 635                     | 6.468                | 5.645             |
| 2033 | 4.555                | 455                 | 5.010                 | 22.793             | 573                    | 62                    | 635                     | 5.895                | 5.645             |
| 2034 | 4.638                | 372                 | 5.010                 | 18.155             | 579                    | 56                    | 635                     | 5.317                | 5.645             |
| 2035 | 4.722                | 288                 | 5.010                 | 13.433             | 584                    | 51                    | 635                     | 4.732                | 5.645             |
| 2036 | 4.808                | 202                 | 5.010                 | 8.625              | 590                    | 45                    | 635                     | 4.142                | 5.645             |
| 2037 | 4.895                | 115                 | 5.010                 | 3.730              | 596                    | 39                    | 635                     | 3.546                | 5.645             |
| 2038 | 3.728                | 28                  | 3.756                 |                    | 602                    | 33                    | 635                     | 2.944                | 4.391             |
| 2039 |                      |                     |                       |                    | 608                    | 27                    | 635                     | 2.336                | 635               |
| 2040 |                      |                     |                       |                    | 614                    | 21                    | 635                     | 1.721                | 635               |
| 2041 |                      |                     |                       |                    | 620                    | 14                    | 635                     | 1.101                | 635               |
| 2042 |                      |                     |                       |                    | 627                    | 8                     | 635                     | 474                  | 635               |
| 2043 |                      |                     |                       |                    | 474                    | 2                     | 476                     |                      | 476               |
| 2044 |                      |                     |                       |                    |                        |                       |                         |                      |                   |

### 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 | HIRSCHSTETTNER STRASSE 99

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

80 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr        | Miete *)     | Neben-<br>kosten **) | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen     | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2021        |              |                      |                     | -8.088                  |            | -8.088                   | -8.088                                |
| 2022        |              |                      |                     | -2.520                  |            | -2.520                   | -10.608                               |
| 2023        | 600          | -81                  | 519                 | -584                    | -323       | -389                     | -10.997                               |
| 2024        | 2.400        | -325                 | 2.075               | -1.176                  | -1.247     | -348                     | -11.345                               |
| 2025        | 2.442        | -331                 | 2.111               | -1.176                  | -1.171     | -236                     | -11.581                               |
| 2026        | 2.485        | -336                 | 2.148               | -1.176                  | -1.094     | -122                     | -11.703                               |
| 2027        | 2.528        | -342                 | 2.186               | -1.176                  | -1.016     | -6                       | -11.709                               |
| 2028        | 2.572        | -380                 | 2.193               | -1.176                  | -937       | 80                       | -11.629                               |
| 2029        | 2.617        | -387                 | 2.231               | -1.176                  | -856       | 199                      | -11.430                               |
| 2030        | 2.663        | -393                 | 2.270               | -1.176                  | -773       | 321                      | -11.109                               |
| 2031        | 2.710        | -400                 | 2.310               | -1.176                  | -689       | 445                      | -10.664                               |
| 2032        | 2.757        | -407                 | 2.350               | -1.176                  | -604       | 570                      | -10.094                               |
| 2033        | 2.806        | -433                 | 2.372               | -1.176                  | -517       | 679                      | -9.415                                |
| 2034        | 2.855        | -441                 | 2.414               | -1.176                  | -428       | 809                      | -8.606                                |
| 2035        | 2.905        | -449                 | 2.456               | -1.176                  | -338       | 941                      | -7.664                                |
| 2036        | 2.955        | -457                 | 2.499               | -1.176                  | -247       | 1.076                    | -6.588                                |
| 2037        | 3.007        | -465                 | 2.543               | -1.176                  | -154       | 1.213                    | -5.375                                |
| 2038        | 3.060        | -506                 | 2.554               | -1.176                  | -61        | 1.317                    | -4.058                                |
| 2039        | 3.113        | -515                 | 2.599               | -1.176                  | -27        | 1.396                    | -2.662                                |
| 2040        | 3.168        | -524                 | 2.644               | -1.176                  | -21        | 1.447                    | -1.215                                |
| <b>2041</b> | <b>3.223</b> | <b>-533</b>          | <b>2.690</b>        | <b>-1.176</b>           | <b>-14</b> | <b>1.500</b>             | <b>285</b>                            |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 21. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 2.400 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: Verwaltungskosten 5%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021. Die Nebenkosten sind mit 15,21% p.a. ab dem Jahr 2024 (16,60% p.a. ab dem Jahr 2029, 17,36% p.a. ab dem Jahr 2034, 18,58% p.a. ab dem Jahr 2039, 17,52% p.a. ab dem Jahr 2044) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

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.