

# NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 144.638 \*)

### BAUPHASE (2021 - 2024)

#### Eigenaufwand

2021	15.000
2022	15.000
2023	15.000
	45.000

#### Steuerliches Ergebnis

2021	-6.732
2022	-3.888
2023	-8.100
2024	-6.606
	-25.326

45.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-12.663**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**32.337**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	85.610
Landesdarlehen gefördert ****)	14.028

### FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*)

**247**  
pro Monat

**2.968**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*)

**147**  
pro Monat

**1.766**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**69.422**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**3.599**

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

**5,2 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**144.638**

22% Eigenaufwand
9% Steuerrückfluss
59% Bankdarlehen
10% Landesdarlehen gefördert



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2045

**69.422**

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



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- \*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 85.610 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- \*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 14.028 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,00% p.a.
- \*\*\*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2045. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

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

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhiringasse 78 / Wagenmanngasse

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,60 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-15.000		-15.000	-15.000
	2022			-15.000	3.366	-11.634	-26.634
€	2023			-15.000	1.944	-13.056	-39.690
	2024				4.050	4.050	-35.640
	2025	1.654	-5.959	-4.305	3.303	-1.002	-36.642
	2026	2.021	-7.151	-5.130	3.056	-2.074	-38.716
	2027	2.057	-7.151	-5.094	2.951	-2.143	-40.859
	2028	2.093	-7.151	-5.058	2.890	-2.167	-43.026
	2029	2.131	-7.151	-5.020	2.829	-2.191	-45.218
	2030	2.169	-7.151	-4.983	2.767	-2.216	-47.434
	2031	2.153	-7.151	-4.998	2.703	-2.295	-49.728
	2032	2.192	-7.151	-4.959	2.666	-2.293	-52.021
	2033	2.232	-7.151	-4.919	2.601	-2.318	-54.339
	2034	2.272	-7.151	-4.879	2.535	-2.344	-56.683
€	2035	2.313	-7.151	-4.838	2.468	-2.370	-59.053
	2036	2.312	-7.151	-4.839	2.399	-2.440	-61.493
	2037	2.354	-7.151	-4.797	1.653	-3.144	-64.637
	2038	2.398	-7.151	-4.754	1.486	-3.267	-67.905
	2039	2.441	-7.151	-4.710	-334	-5.044	-72.948
	2040	2.486	-1.836	650	-1.166	-515	-73.464
	2041	2.467	-774	1.692	-1.224	468	-72.996
	2042	2.513	-774	1.738	-1.219	519	-72.476
	2043	2.559	-774	1.785	-1.246	539	-71.937
	2044	2.607	-774	1.833	-1.273	560	-71.377
	2045	3.385	-129	3.256	-1.301	1.956	<b>-69.422</b>
	2046	<b>3.599</b>		3.599	-1.693	1.906	-67.516

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

\*\*\*) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

\*\*\*\*) 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

## Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

### STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-6.732		-6.732	-6.732
2022				-3.888		-3.888	-10.620
2023				-8.100		-8.100	-18.720
2024				-6.606		-6.606	-25.326
2025	2.045	-391	1.654	-6.606	-1.161	-6.113	-31.439
2026	2.495	-474	2.021	-6.606	-1.317	-5.902	-37.340
2027	2.536	-479	2.057	-6.606	-1.232	-5.781	-43.121
2028	2.578	-484	2.093	-6.606	-1.146	-5.658	-48.779
2029	2.620	-489	2.131	-6.606	-1.058	-5.533	-54.313
2030	2.663	-495	2.169	-6.606	-969	-5.407	-59.720
2031	2.707	-554	2.153	-6.606	-880	-5.332	-65.052
2032	2.752	-560	2.192	-6.606	-788	-5.202	-70.254
2033	2.797	-565	2.232	-6.606	-696	-5.070	-75.324
2034	2.844	-571	2.272	-6.606	-602	-4.935	-80.259
2035	2.891	-577	2.313	-6.606	-506	-4.799	-85.058
2036	2.938	-626	2.312	-5.208	-409	-3.305	-88.363
2037	2.987	-632	2.354	-5.016	-311	-2.973	-91.336
2038	3.036	-638	2.398	-1.518	-211	668	-90.667
2039	3.086	-645	2.441		-110	2.331	-88.336
2040	3.137	-651	2.486		-38	2.448	-85.888
2041	3.189	-722	2.467		-28	2.438	-83.449
2042	3.242	-729	2.513		-21	2.492	-80.957
2043	3.295	-736	2.559		-13	2.546	-78.411
2044	3.349	-742	2.607		-5	2.602	-75.810
2045	4.239	-854	3.385		0	3.385	-72.424
2046	4.483	-884	3.599			3.599	-68.826

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 2.454 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2026. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 8,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.03.2025 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: 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
		32.793			32.793
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.237			29.110
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>27.557</b>			<b>61.904</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 34.347**

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

Wohnpark Liesing I

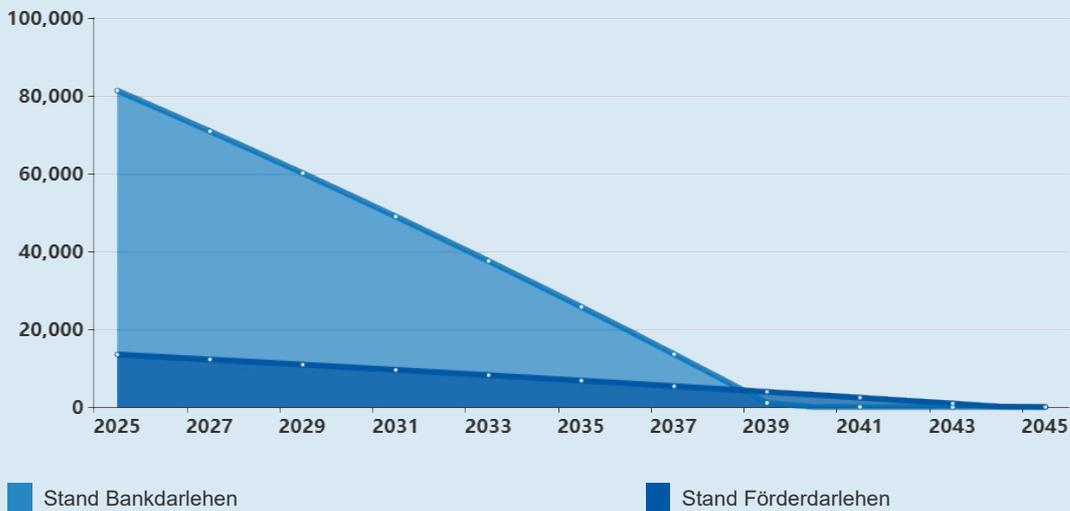
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

## KREDITÜBERSICHT

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023									
2024									
2025	4.268	1.046	5.314	81.342	530	115	645	13.498	5.959
2026	5.192	1.185	6.377	76.149	642	132	774	12.856	7.151
2027	5.271	1.106	6.377	70.878	649	126	774	12.207	7.151
2028	5.350	1.026	6.377	65.528	655	119	774	11.552	7.151
2029	5.431	946	6.377	60.096	662	113	774	10.890	7.151
2030	5.513	864	6.377	54.583	668	106	774	10.222	7.151
2031	5.597	780	6.377	48.986	675	99	774	9.547	7.151
2032	5.681	696	6.377	43.305	682	92	774	8.865	7.151
2033	5.767	610	6.377	37.538	689	86	774	8.177	7.151
2034	5.854	523	6.377	31.684	696	79	774	7.481	7.151
2035	5.942	435	6.377	25.742	703	72	774	6.778	7.151
2036	6.032	345	6.377	19.710	710	65	774	6.069	7.151
2037	6.123	254	6.377	13.586	717	57	774	5.352	7.151
2038	6.216	161	6.377	7.371	724	50	774	4.628	7.151
2039	6.310	67	6.377	1.061	731	43	774	3.897	7.151
2040	1.060	2	1.062		739	36	774	3.158	1.836
2041					746	28	774	2.412	774
2042					754	21	774	1.659	774
2043					761	13	774	898	774
2044					769	5	774	129	774
2045					129	0	129		129
2046									

## 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

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-5.334		-5.334	-5.334
2022				-2.298		-2.298	-7.632
2023				-3.012		-3.012	-10.644
2024							-10.644
2025	2.595	-391	2.204	-1.488	-1.161	-445	-11.089
2026	3.168	-474	2.695	-1.488	-1.317	-110	-11.198
2027	3.224	-479	2.745	-1.488	-1.232	25	-11.173
2028	3.280	-484	2.796	-1.488	-1.146	163	-11.010
2029	3.338	-489	2.848	-1.488	-1.058	302	-10.708
2030	3.396	-495	2.901	-1.488	-969	444	-10.264
2031	3.456	-554	2.901	-1.488	-880	534	-9.730
2032	3.516	-560	2.956	-1.488	-788	680	-9.050
2033	3.578	-565	3.012	-1.488	-696	829	-8.221
2034	3.640	-571	3.069	-1.488	-602	979	-7.242
2035	3.704	-577	3.127	-1.488	-506	1.133	-6.109
2036	3.769	-626	3.142	-1.488	-409	1.245	-4.864
2037	3.835	-632	3.202	-1.488	-311	1.403	-3.461
2038	3.902	-638	3.263	-1.488	-211	1.564	-1.897
2039	3.970	-645	3.325	-1.488	-110	1.727	-170
<b>2040</b>	<b>4.040</b>	<b>-651</b>	<b>3.388</b>	<b>-1.488</b>	<b>-38</b>	<b>1.863</b>	<b>1.693</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 20. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 3.114 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2026. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 8,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

**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 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.