

# NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichner

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 144.638 \*)

### BAUPHASE (2021 - 2024)

#### Eigenaufwand

2021	130.610
-Barzeichnerbonus	-3.480
	127.130

#### Steuerliches Ergebnis

2021	-5.736
2022	-2.916
2023	-6.534
2024	-6.606
	-21.792

127.130  
Eigenaufwand vor Steuer

**-10.896**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**116.234**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert \*\*\*)

14.028

### ERTRAGSPHASE I (2025 - 2037)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*\*)

**116**

pro Monat

**1.386**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*\*)

**287**

pro Monat

**3.443**

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

**3,0%**

### ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG \*\*\*\*\*)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

**62.688**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**3.599**

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

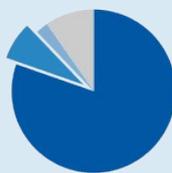
**5,7 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**144.638**

- 80% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 2% Barzeichnerbonus
- 10% Landesdarlehen gefördert



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2037

**62.688**

- 47% gebundenes Kapital
- 28% Steuerrückfluss
- 25% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) 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 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.
- \*\*\*\*\*) Da die Herstellungskosten bis 2038 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,60 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-127.130		-127.130		-127.130
	2022				2.868	2.868	2,26 %	-124.262
€	2023				1.458	1.458	1,17 %	-122.804
	2024				3.267	3.267	2,66 %	-119.537
	2025	1.654	-645	1.009	3.303	4.312	3,61 %	-115.224
	2026	2.021	-774	1.247	2.533	3.780	3,28 %	-111.444
	2027	2.057	-774	1.283	2.359	3.641	3,27 %	-107.803
	2028	2.093	-774	1.319	2.337	3.657	3,39 %	-104.146
	2029	2.131	-774	1.357	2.316	3.672	3,53 %	-100.474
	2030	2.169	-774	1.394	2.294	3.688	3,67 %	-96.786
	2031	2.153	-774	1.379	2.272	3.651	3,77 %	-93.135
	2032	2.192	-774	1.418	2.276	3.694	3,97 %	-89.441
	2033	2.232	-774	1.458	2.253	3.711	4,15 %	-85.730
	2034	2.272	-774	1.498	2.230	3.728	4,35 %	-82.002
€	2035	2.313	-774	1.539	2.206	3.745	4,57 %	-78.257
	2036	2.312	-774	1.538	2.182	3.720	4,75 %	-74.537
	2037	2.354	-774	1.580	1.480	3.061	4,11 %	-71.476
	2038	2.398	-774	1.623	1.359	2.983	4,17 %	-68.494
	2039	2.441	-774	1.667	-415	1.253	1,83 %	-67.241
	2040	2.486	-774	1.712	-1.199	513	0,76 %	-66.728
	2041	2.467	-774	1.692	-1.225	467	0,70 %	-66.261
	2042	2.513	-774	1.738	-1.219	519	0,78 %	-65.742
	2043	2.559	-774	1.785	-1.246	539	0,82 %	-65.203
	2044	2.607	-774	1.833	-1.273	560	0,86 %	-64.643
	2045	3.385	-129	3.256	-1.301	1.956	3,03 %	<b>-62.688</b>
	2046	<b>3.599</b>		3.599	-1.693	1.906	3,04 %	-60.781

\*) 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 | Dirmhiringasse 78 / Wagenmanngasse

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-5.736		-5.736	-5.736
2022				-2.916		-2.916	-8.652
2023				-6.534		-6.534	-15.186
2024				-6.606		-6.606	-21.792
2025	2.045	-391	1.654	-6.606	-115	-5.066	-26.858
2026	2.495	-474	2.021	-6.606	-132	-4.717	-31.576
2027	2.536	-479	2.057	-6.606	-126	-4.675	-36.250
2028	2.578	-484	2.093	-6.606	-119	-4.632	-40.882
2029	2.620	-489	2.131	-6.606	-113	-4.588	-45.470
2030	2.663	-495	2.169	-6.606	-106	-4.543	-50.013
2031	2.707	-554	2.153	-6.606	-99	-4.552	-54.565
2032	2.752	-560	2.192	-6.606	-92	-4.506	-59.071
2033	2.797	-565	2.232	-6.606	-86	-4.460	-63.531
2034	2.844	-571	2.272	-6.606	-79	-4.412	-67.943
2035	2.891	-577	2.313	-6.606	-72	-4.364	-72.307
2036	2.938	-626	2.312	-5.208	-65	-2.961	-75.268
2037	2.987	-632	2.354	-5.016	-57	-2.719	-77.987
2038	3.036	-638	2.398	-1.518	-50	829	-77.157
2039	3.086	-645	2.441		-43	2.398	-74.759
2040	3.137	-651	2.486		-36	2.450	-72.309
2041	3.189	-722	2.467		-28	2.438	-69.870
2042	3.242	-729	2.513		-21	2.492	-67.378
2043	3.295	-736	2.559		-13	2.546	-64.832
2044	3.349	-742	2.607		-5	2.602	-62.230
2045	4.239	-854	3.385		0	3.385	-58.845
2046	4.483	-884	3.599			3.599	-55.247

\*) 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

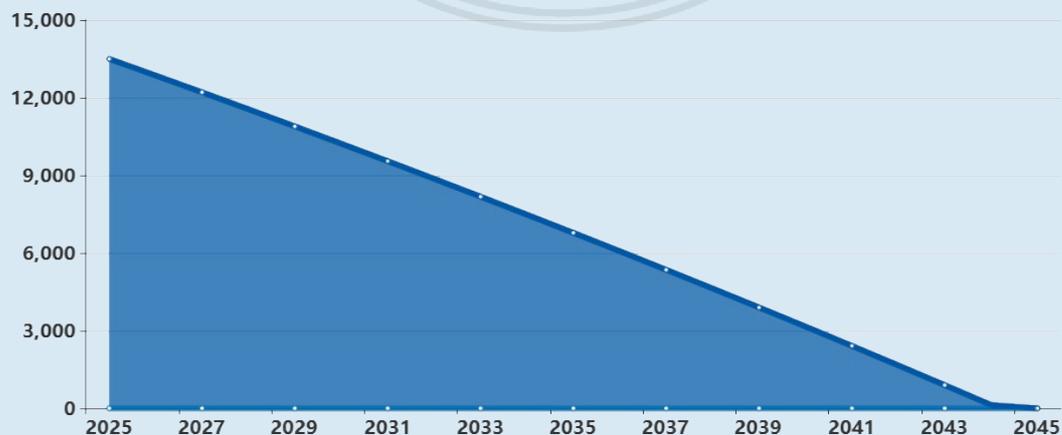
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

## KREDITÜBERSICHT

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024				
2025	530	115	645	13.498
2026	642	132	774	12.856
2027	649	126	774	12.207
2028	655	119	774	11.552
2029	662	113	774	10.890
2030	668	106	774	10.222
2031	675	99	774	9.547
2032	682	92	774	8.865
2033	689	86	774	8.177
2034	696	79	774	7.481
2035	703	72	774	6.778
2036	710	65	774	6.069
2037	717	57	774	5.352
2038	724	50	774	4.628
2039	731	43	774	3.897
2040	739	36	774	3.158
2041	746	28	774	2.412
2042	754	21	774	1.659
2043	761	13	774	898
2044	769	5	774	129
2045	129	0	129	

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

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				-4.338		-4.338	-4.338
2022				-1.326		-1.326	-5.664
2023				-1.446		-1.446	-7.110
2024							-7.110
2025	2.595	-391	2.204	-1.488	-115	602	-6.508
2026	3.168	-474	2.695	-1.488	-132	1.075	-5.434
2027	3.224	-479	2.745	-1.488	-126	1.132	-4.302
2028	3.280	-484	2.796	-1.488	-119	1.189	-3.113
2029	3.338	-489	2.848	-1.488	-113	1.248	-1.865
2030	3.396	-495	2.901	-1.488	-106	1.308	-557
<b>2031</b>	<b>3.456</b>	<b>-554</b>	<b>2.901</b>	<b>-1.488</b>	<b>-99</b>	<b>1.314</b>	<b>757</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 11. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.