

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 192.850 *)

BAUPHASE (2021 - 2024)

Eigenaufwand

2021	20.000
2022	20.000
2023	20.000
	60.000

Steuerliches Ergebnis

2021	-8.976
2022	-5.184
2023	-10.800
2024	-8.808
	-33.768

60.000
Eigenaufwand vor Steuer

-16.884
Steuerrückfluss**) bei 50%

Progression

43.116
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

114.146

Landesdarlehen gefördert ****)

18.704

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

330

pro Monat

3.957

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

196

pro Monat

2.355

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

92.562

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.798

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

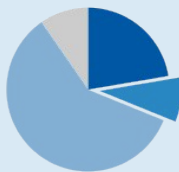
5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

192.850

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2045

92.562

- 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 114.146 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.

****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 18.704 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 | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,80 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-20.000		-20.000	-20.000
	2022			-20.000	4.488	-15.512	-35.512
€	2023			-20.000	2.592	-17.408	-52.920
	2024				5.400	5.400	-47.520
	2025	2.206	-7.946	-5.740	4.404	-1.336	-48.856
	2026	2.694	-9.535	-6.840	4.075	-2.765	-51.621
	2027	2.742	-9.535	-6.792	3.934	-2.858	-54.479
	2028	2.791	-9.535	-6.744	3.854	-2.890	-57.369
	2029	2.841	-9.535	-6.694	3.772	-2.922	-60.290
	2030	2.891	-9.535	-6.643	3.689	-2.955	-63.245
	2031	2.871	-9.535	-6.664	3.605	-3.060	-66.304
	2032	2.923	-9.535	-6.612	3.555	-3.057	-69.362
	2033	2.976	-9.535	-6.559	3.468	-3.091	-72.453
	2034	3.030	-9.535	-6.505	3.380	-3.125	-75.578
€	2035	3.085	-9.535	-6.450	3.290	-3.160	-78.738
	2036	3.083	-9.535	-6.452	3.199	-3.253	-81.991
	2037	3.139	-9.535	-6.396	2.204	-4.192	-86.183
	2038	3.197	-9.535	-6.338	1.982	-4.356	-90.540
	2039	3.255	-9.535	-6.280	-445	-6.725	-97.265
	2040	3.315	-2.448	867	-1.554	-687	-97.952
	2041	3.289	-1.032	2.257	-1.632	624	-97.327
	2042	3.350	-1.032	2.318	-1.626	692	-96.635
	2043	3.413	-1.032	2.380	-1.661	719	-95.916
	2044	3.476	-1.032	2.444	-1.698	746	-95.170
	2045	4.514	-172	4.342	-1.734	2.607	-92.562
	2046	4.798		4.798	-2.257	2.541	-90.021

*) 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

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-8.976		-8.976	-8.976
2022				-5.184		-5.184	-14.160
2023				-10.800		-10.800	-24.960
2024				-8.808		-8.808	-33.768
2025	2.727	-521	2.206	-8.808	-1.548	-8.150	-41.918
2026	3.326	-632	2.694	-8.808	-1.755	-7.869	-49.787
2027	3.381	-638	2.742	-8.808	-1.642	-7.708	-57.495
2028	3.437	-645	2.791	-8.808	-1.527	-7.544	-65.039
2029	3.493	-652	2.841	-8.808	-1.411	-7.378	-72.417
2030	3.551	-660	2.891	-8.808	-1.293	-7.209	-79.626
2031	3.610	-739	2.871	-8.808	-1.173	-7.110	-86.736
2032	3.669	-746	2.923	-8.808	-1.051	-6.936	-93.672
2033	3.730	-754	2.976	-8.808	-927	-6.760	-100.432
2034	3.791	-762	3.030	-8.808	-802	-6.580	-107.012
2035	3.854	-770	3.085	-8.808	-675	-6.398	-113.410
2036	3.918	-835	3.083	-6.944	-546	-4.407	-117.817
2037	3.982	-843	3.139	-6.688	-415	-3.964	-121.781
2038	4.048	-851	3.197	-2.024	-282	891	-120.890
2039	4.115	-860	3.255		-147	3.108	-117.781
2040	4.183	-868	3.315		-50	3.265	-114.517
2041	4.252	-963	3.289		-38	3.251	-111.266
2042	4.322	-972	3.350		-28	3.323	-107.943
2043	4.393	-981	3.413		-17	3.395	-104.548
2044	4.466	-990	3.476		-7	3.469	-101.079
2045	5.652	-1.138	4.514		0	4.513	-96.566
2046	5.977	-1.179	4.798			4.798	-91.768

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 3.272 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
		43.724			43.724
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.982			38.814
		nach Steuer			nach Steuer
		36.742			82.538

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 45.796

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

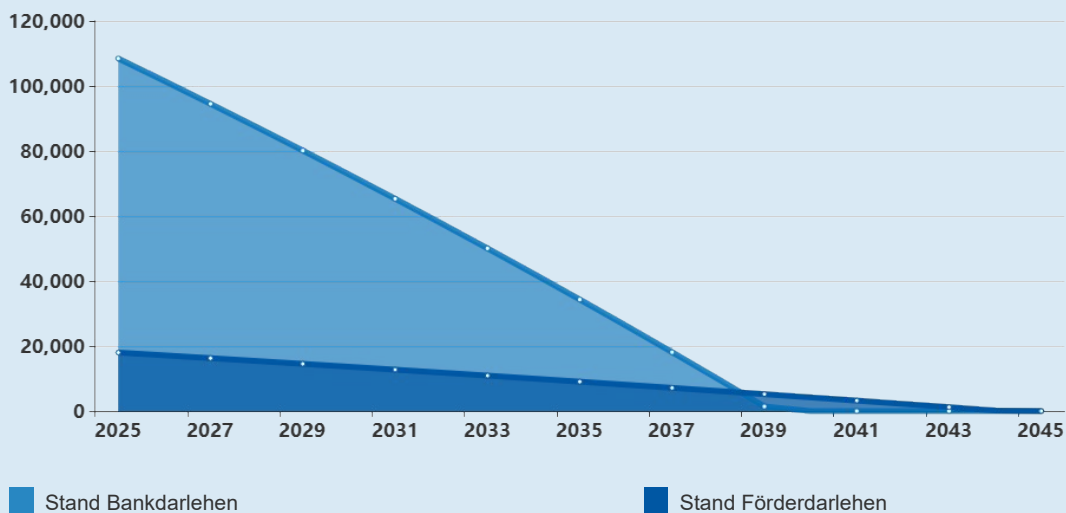
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2021									
2022									
2023									
2024									
2025	5.691	1.395	7.086	108.455	707	153	860	17.997	7.946
2026	6.923	1.579	8.503	101.532	856	176	1.032	17.141	9.535
2027	7.028	1.475	8.503	94.504	865	167	1.032	16.276	9.535
2028	7.134	1.369	8.503	87.370	873	159	1.032	15.403	9.535
2029	7.242	1.261	8.503	80.129	882	150	1.032	14.520	9.535
2030	7.351	1.152	8.503	72.778	891	141	1.032	13.629	9.535
2031	7.462	1.041	8.503	65.315	900	132	1.032	12.729	9.535
2032	7.575	928	8.503	57.741	909	123	1.032	11.820	9.535
2033	7.689	813	8.503	50.051	918	114	1.032	10.902	9.535
2034	7.805	697	8.503	42.246	927	105	1.032	9.974	9.535
2035	7.923	579	8.503	34.323	937	95	1.032	9.037	9.535
2036	8.043	460	8.503	26.280	946	86	1.032	8.091	9.535
2037	8.164	338	8.503	18.115	956	77	1.032	7.136	9.535
2038	8.288	215	8.503	9.827	965	67	1.032	6.170	9.535
2039	8.413	90	8.503	1.414	975	57	1.032	5.195	9.535
2040	1.413	3	1.415		985	47	1.032	4.211	2.448
2041					995	38	1.032	3.216	1.032
2042					1.005	28	1.032	2.211	1.032
2043					1.015	17	1.032	1.197	1.032
2044					1.025	7	1.032	172	1.032
2045					172	0	172		172
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

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-7.112		-7.112	-7.112
2022				-3.064		-3.064	-10.176
2023				-4.016		-4.016	-14.192
2024							-14.192
2025	3.460	-521	2.939	-1.984	-1.548	-593	-14.785
2026	4.225	-632	3.593	-1.984	-1.755	-146	-14.931
2027	4.299	-638	3.660	-1.984	-1.642	34	-14.897
2028	4.374	-645	3.728	-1.984	-1.527	217	-14.680
2029	4.450	-652	3.798	-1.984	-1.411	403	-14.277
2030	4.528	-660	3.869	-1.984	-1.293	592	-13.685
2031	4.607	-739	3.869	-1.984	-1.173	712	-12.973
2032	4.688	-746	3.942	-1.984	-1.051	907	-12.067
2033	4.770	-754	4.016	-1.984	-927	1.105	-10.962
2034	4.854	-762	4.092	-1.984	-802	1.306	-9.656
2035	4.939	-770	4.169	-1.984	-675	1.510	-8.146
2036	5.025	-835	4.190	-1.984	-546	1.660	-6.486
2037	5.113	-843	4.270	-1.984	-415	1.871	-4.614
2038	5.202	-851	4.351	-1.984	-282	2.085	-2.529
2039	5.293	-860	4.434	-1.984	-147	2.303	-226
2040	5.386	-868	4.518	-1.984	-50	2.484	2.257
STEUERLICHER TOTALGEWINN							
IM 20. JAHR							

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 4.152 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.