NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

1,00 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 241.063 *)

BAUPHASE (2021 - 2024)

Eigenaufwand		**Steuerliches Ergebnis**	
2021	25.000	2021	-11.220
2022	25.000	2022	-6.480
2023	25.000	2023	-13.500
	75.000	2024	-11.010
			-42.210

75.000
Eigenaufwand vor Steuer

-21.105
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

53.895
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	142.683
Landesdarlehen gefördert ****)	23.380

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****)	412 pro Monat	4.947 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****)**	**245** pro Monat	**2.943** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

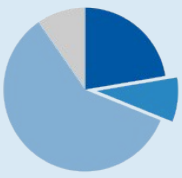
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	115.703
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	5.998
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,2 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

241.063

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 - 2045

115.703

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

****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 23.380 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-25.000		-25.000	-25.000
	2022			-25.000	5.610	-19.390	-44.390
	2023			-25.000	3.240	-21.760	-66.150
	2024				6.750	6.750	-59.400
	2025	2.757	-9.932	-7.175	5.505	-1.670	-61.070
	2026	3.368	-11.919	-8.550	5.094	-3.457	-64.526
	2027	3.428	-11.919	-8.490	4.918	-3.572	-68.099
	2028	3.489	-11.919	-8.429	4.817	-3.612	-71.711
	2029	3.551	-11.919	-8.367	4.715	-3.652	-75.363
	2030	3.614	-11.919	-8.304	4.611	-3.693	-79.056
	2031	3.588	-11.919	-8.330	4.506	-3.824	-82.880
	2032	3.654	-11.919	-8.265	4.444	-3.821	-86.701
	2033	3.720	-11.919	-8.199	4.335	-3.864	-90.565
	2034	3.787	-11.919	-8.131	4.225	-3.907	-94.472
€	2035	3.856	-11.919	-8.063	4.113	-3.950	-98.422
	2036	3.853	-11.919	-8.065	3.999	-4.066	-102.489
	2037	3.924	-11.919	-7.995	2.754	-5.240	-107.729
	2038	3.996	-11.919	-7.923	2.477	-5.445	-113.174
	2039	4.069	-11.919	-7.850	-557	-8.406	-121.581
	2040	4.143	-3.059	1.084	-1.943	-859	-122.439
	2041	4.111	-1.290	2.821	-2.040	780	-121.659
	2042	4.188	-1.290	2.897	-2.032	865	-120.794
	2043	4.266	-1.290	2.975	-2.077	899	-119.895
	2044	4.345	-1.290	3.055	-2.122	933	-118.962
	2045	5.642	-215	5.427	-2.168	3.259	**-115.703**
	2046	**5.998**		5.998	-2.821	3.177	-112.526

*) 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-11.220		-11.220	-11.220
2022				-6.480		-6.480	-17.700
2023				-13.500		-13.500	-31.200
2024				-11.010		-11.010	-42.210
2025	3.408	-651	2.757	-11.010	-1.935	-10.188	-52.398
2026	4.158	-789	3.368	-11.010	-2.194	-9.836	-62.234
2027	4.226	-798	3.428	-11.010	-2.053	-9.635	-71.869
2028	4.296	-807	3.489	-11.010	-1.909	-9.430	-81.299
2029	4.367	-816	3.551	-11.010	-1.764	-9.222	-90.521
2030	4.439	-825	3.614	-11.010	-1.616	-9.012	-99.533
2031	4.512	-924	3.588	-11.010	-1.466	-8.887	-108.420
2032	4.587	-933	3.654	-11.010	-1.314	-8.670	-117.090
2033	4.662	-942	3.720	-11.010	-1.159	-8.449	-125.539
2034	4.739	-952	3.787	-11.010	-1.003	-8.225	-133.765
2035	4.818	-962	3.856	-11.010	-844	-7.998	-141.763
2036	4.897	-1.044	3.853	-8.680	-682	-5.509	-147.272
2037	4.978	-1.054	3.924	-8.360	-518	-4.954	-152.226
2038	5.060	-1.064	3.996	-2.530	-352	1.114	-151.112
2039	5.144	-1.075	4.069		-184	3.885	-147.227
2040	5.229	-1.085	4.143		-63	4.081	-143.146
2041	5.315	-1.204	4.111		-47	4.064	-139.082
2042	5.403	-1.215	4.188		-34	4.153	-134.929
2043	5.492	-1.226	4.266		-22	4.244	-130.685
2044	5.582	-1.237	4.345		-9	4.336	-126.349
2045	7.065	-1.423	5.642		0	5.642	-120.707
2046	7.471	-1.473	5.998			5.998	-114.710

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 4.090 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.

Nettoeinnahmen	54.655
minus Steuer	-8.728
nach Steuer	**45.928**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	54.655
plus Steuer	48.517
nach Steuer	**103.173**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 57.245

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

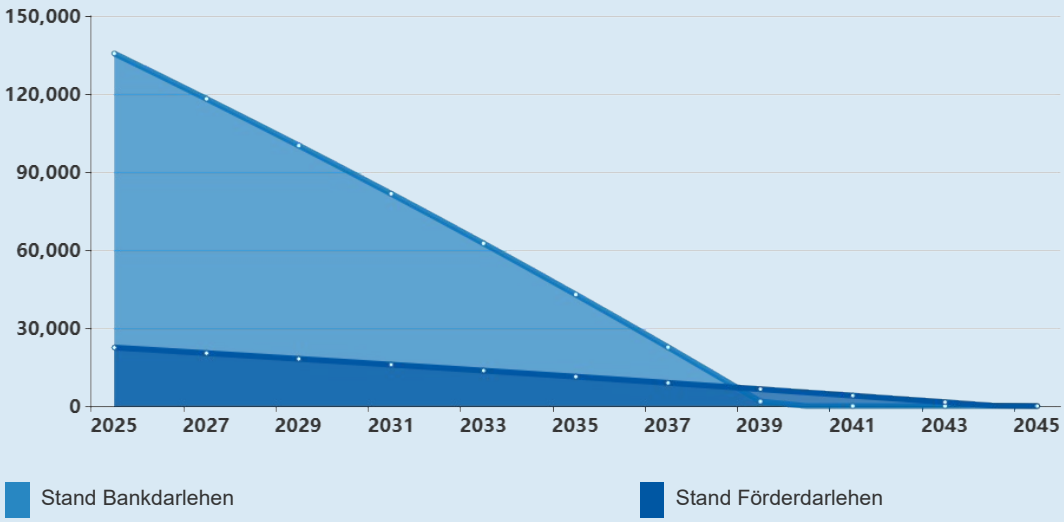
Wohnpark Liesing I
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

1,00 % 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	7.113	1.744	8.857	135.569	884	192	1.075	22.496	9.932
2026	8.654	1.974	10.628	126.915	1.070	220	1.290	21.426	11.919
2027	8.785	1.843	10.628	118.130	1.081	209	1.290	20.345	11.919
2028	8.917	1.711	10.628	109.213	1.092	198	1.290	19.253	11.919
2029	9.052	1.576	10.628	100.161	1.103	187	1.290	18.151	11.919
2030	9.189	1.439	10.628	90.972	1.114	176	1.290	17.037	11.919
2031	9.328	1.301	10.628	81.644	1.125	165	1.290	15.912	11.919
2032	9.469	1.160	10.628	72.176	1.136	154	1.290	14.775	11.919
2033	9.612	1.017	10.628	62.564	1.148	143	1.290	13.628	11.919
2034	9.757	872	10.628	52.807	1.159	131	1.290	12.468	11.919
2035	9.904	724	10.628	42.903	1.171	119	1.290	11.297	11.919
2036	10.054	575	10.628	32.850	1.183	108	1.290	10.115	11.919
2037	10.206	423	10.628	22.644	1.195	96	1.290	8.920	11.919
2038	10.360	269	10.628	12.284	1.207	84	1.290	7.713	11.919
2039	10.516	112	10.628	1.768	1.219	72	1.290	6.495	11.919
2040	1.766	3	1.769		1.231	59	1.290	5.264	3.059
2041					1.243	47	1.290	4.020	1.290
2042					1.256	34	1.290	2.764	1.290
2043					1.268	22	1.290	1.496	1.290
2044					1.281	9	1.290	215	1.290
2045					215	0	215		215
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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-8.890		-8.890	-8.890
2022				-3.830		-3.830	-12.720
2023				-5.020		-5.020	-17.740
2024							-17.740
2025	4.325	-651	3.674	-2.480	-1.935	-741	-18.481
2026	5.281	-789	4.491	-2.480	-2.194	-183	-18.664
2027	5.373	-798	4.575	-2.480	-2.053	42	-18.621
2028	5.467	-807	4.661	-2.480	-1.909	271	-18.350
2029	5.563	-816	4.747	-2.480	-1.764	504	-17.847
2030	5.660	-825	4.836	-2.480	-1.616	740	-17.107
2031	5.759	-924	4.836	-2.480	-1.466	890	-16.217
2032	5.860	-933	4.927	-2.480	-1.314	1.133	-15.083
2033	5.963	-942	5.020	-2.480	-1.159	1.381	-13.703
2034	6.067	-952	5.115	-2.480	-1.003	1.632	-12.070
2035	6.173	-962	5.211	-2.480	-844	1.888	-10.182
2036	6.281	-1.044	5.237	-2.480	-682	2.075	-8.107
2037	6.391	-1.054	5.337	-2.480	-518	2.339	-5.768
2038	6.503	-1.064	5.439	-2.480	-352	2.607	-3.162
2039	6.617	-1.075	5.542	-2.480	-184	2.879	-283
2040	**6.733**	**-1.085**	**5.647**	**-2.480**	**-63**	**3.105**	**2.822**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 5.190 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.