NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

1,20 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 289.275 *)

BAUPHASE (2021 - 2024)

Eigenaufwand		**Steuerliches Ergebnis**	
2021	30.000	2021	-13.464
2022	30.000	2022	-7.776
2023	30.000	2023	-16.200
	90.000	2024	-13.212
			-50.652

90.000
Eigenaufwand vor Steuer

-25.326
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

64.674
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	171.219
Landesdarlehen gefördert ****)	28.056

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****)	495 pro Monat	5.936 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****)**	**294** pro Monat	**3.532** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

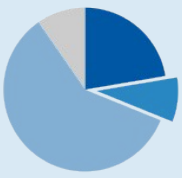
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	138.844
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	7.197
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,2 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

289.275

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 - 2045

138.844

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

****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 28.056 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-30.000		-30.000	-30.000
	2022			-30.000	6.732	-23.268	-53.268
	2023			-30.000	3.888	-26.112	-79.380
	2024				8.100	8.100	-71.280
	2025	3.309	-11.919	-8.610	6.606	-2.004	-73.284
	2026	4.042	-14.302	-10.261	6.113	-4.148	-77.432
	2027	4.114	-14.302	-10.189	5.902	-4.287	-81.719
	2028	4.187	-14.302	-10.115	5.781	-4.334	-86.053
	2029	4.261	-14.302	-10.041	5.658	-4.383	-90.436
	2030	4.337	-14.302	-9.965	5.533	-4.432	-94.868
	2031	4.306	-14.302	-9.996	5.407	-4.589	-99.457
	2032	4.384	-14.302	-9.918	5.332	-4.586	-104.042
	2033	4.464	-14.302	-9.838	5.202	-4.636	-108.679
	2034	4.545	-14.302	-9.758	5.070	-4.688	-113.367
€	2035	4.627	-14.302	-9.676	4.935	-4.740	-118.107
	2036	4.624	-14.302	-9.678	4.799	-4.880	-122.987
	2037	4.709	-14.302	-9.593	3.305	-6.288	-129.275
	2038	4.795	-14.302	-9.507	2.973	-6.535	-135.809
	2039	4.883	-14.302	-9.419	-668	-10.088	-145.897
	2040	4.972	-3.671	1.301	-2.331	-1.031	-146.928
	2041	4.933	-1.548	3.385	-2.448	936	-145.991
	2042	5.025	-1.548	3.477	-2.438	1.039	-144.953
	2043	5.119	-1.548	3.571	-2.492	1.079	-143.874
	2044	5.214	-1.548	3.666	-2.546	1.119	-142.755
	2045	6.770	-258	6.513	-2.602	3.911	**-138.844**
	2046	**7.197**		7.197	-3.385	3.812	-135.031

*) 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-13.464		-13.464	-13.464
2022				-7.776		-7.776	-21.240
2023				-16.200		-16.200	-37.440
2024				-13.212		-13.212	-50.652
2025	4.090	-781	3.309	-13.212	-2.322	-12.225	-62.877
2026	4.989	-947	4.042	-13.212	-2.633	-11.803	-74.681
2027	5.071	-958	4.114	-13.212	-2.463	-11.562	-86.242
2028	5.155	-968	4.187	-13.212	-2.291	-11.316	-97.558
2029	5.240	-979	4.261	-13.212	-2.116	-11.067	-108.625
2030	5.327	-990	4.337	-13.212	-1.939	-10.814	-119.439
2031	5.415	-1.108	4.306	-13.212	-1.759	-10.665	-130.104
2032	5.504	-1.120	4.384	-13.212	-1.576	-10.404	-140.508
2033	5.595	-1.131	4.464	-13.212	-1.391	-10.139	-150.647
2034	5.687	-1.143	4.545	-13.212	-1.203	-9.870	-160.518
2035	5.781	-1.154	4.627	-13.212	-1.012	-9.597	-170.115
2036	5.877	-1.253	4.624	-10.416	-819	-6.611	-176.726
2037	5.974	-1.265	4.709	-10.032	-622	-5.945	-182.671
2038	6.072	-1.277	4.795	-3.036	-423	1.336	-181.335
2039	6.172	-1.290	4.883		-220	4.662	-176.672
2040	6.274	-1.302	4.972		-75	4.897	-171.776
2041	6.378	-1.445	4.933		-56	4.877	-166.899
2042	6.483	-1.458	5.025		-41	4.984	-161.915
2043	6.590	-1.471	5.119		-26	5.093	-156.822
2044	6.699	-1.485	5.214		-11	5.203	-151.619
2045	8.478	-1.707	6.770		0	6.770	-144.849
2046	8.965	-1.768	7.197			7.197	-137.652

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 4.908 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	65.586
		minus Steuer	-10.473
		nach Steuer	**55.113**

AfA	1/15	**15 Jahre 6,7% p.a.**	
		Nettoeinnahmen	65.586
		plus Steuer	58.221
		nach Steuer	**123.807**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 68.694

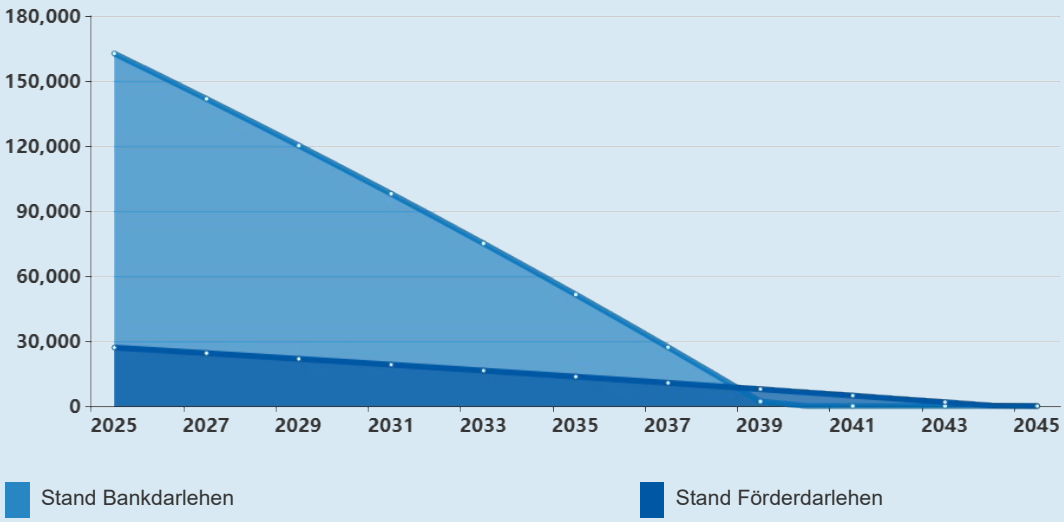
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

KREDITÜBERSICHT

1,20 % 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	8.536	2.092	10.628	162.683	1.060	230	1.290	26.996	11.919
2026	10.385	2.369	12.754	152.298	1.284	264	1.548	25.711	14.302
2027	10.542	2.212	12.754	141.756	1.297	251	1.548	24.414	14.302
2028	10.701	2.053	12.754	131.055	1.310	238	1.548	23.104	14.302
2029	10.863	1.891	12.754	120.193	1.323	225	1.548	21.781	14.302
2030	11.027	1.727	12.754	109.166	1.337	212	1.548	20.444	14.302
2031	11.193	1.561	12.754	97.973	1.350	198	1.548	19.094	14.302
2032	11.362	1.392	12.754	86.611	1.364	185	1.548	17.730	14.302
2033	11.534	1.220	12.754	75.077	1.377	171	1.548	16.353	14.302
2034	11.708	1.046	12.754	63.369	1.391	157	1.548	14.962	14.302
2035	11.885	869	12.754	51.484	1.405	143	1.548	13.556	14.302
2036	12.064	690	12.754	39.419	1.419	129	1.548	12.137	14.302
2037	12.247	507	12.754	27.173	1.433	115	1.548	10.704	14.302
2038	12.432	322	12.754	14.741	1.448	100	1.548	9.256	14.302
2039	12.619	135	12.754	2.122	1.462	86	1.548	7.793	14.302
2040	2.119	4	2.123		1.477	71	1.548	6.316	3.671
2041					1.492	56	1.548	4.824	1.548
2042					1.507	41	1.548	3.317	1.548
2043					1.522	26	1.548	1.795	1.548
2044					1.537	11	1.548	258	1.548
2045					258	0	258		258
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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-10.668		-10.668	-10.668
2022				-4.596		-4.596	-15.264
2023				-6.024		-6.024	-21.288
2024							-21.288
2025	5.190	-781	4.409	-2.976	-2.322	-889	-22.177
2026	6.337	-947	5.390	-2.976	-2.633	-219	-22.397
2027	6.448	-958	5.490	-2.976	-2.463	51	-22.346
2028	6.561	-968	5.593	-2.976	-2.291	325	-22.020
2029	6.676	-979	5.697	-2.976	-2.116	604	-21.416
2030	6.792	-990	5.803	-2.976	-1.939	888	-20.528
2031	6.911	-1.108	5.803	-2.976	-1.759	1.068	-19.460
2032	7.032	-1.120	5.913	-2.976	-1.576	1.360	-18.100
2033	7.155	-1.131	6.024	-2.976	-1.391	1.657	-16.443
2034	7.280	-1.143	6.138	-2.976	-1.203	1.959	-14.484
2035	7.408	-1.154	6.254	-2.976	-1.012	2.265	-12.219
2036	7.537	-1.253	6.285	-2.976	-819	2.490	-9.728
2037	7.669	-1.265	6.405	-2.976	-622	2.807	-6.922
2038	7.804	-1.277	6.527	-2.976	-423	3.128	-3.794
2039	7.940	-1.290	6.651	-2.976	-220	3.454	-340
2040	**8.079**	**-1.302**	**6.777**	**-2.976**	**-75**	**3.726**	**3.386**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 6.228 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.