

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 409.806 *)

BAUPHASE (2021 - 2024)

Eigenaufwand

2021	42.500
2022	42.500
2023	42.500
	127.500

Steuerliches Ergebnis

2021	-19.074
2022	-11.016
2023	-22.950
2024	-18.717
	-71.757

127.500
Eigenaufwand vor Steuer

-35.879
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

91.622
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	242.560
Landesdarlehen gefördert ****)	39.746

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

701
pro Monat

8.409
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

417
pro Monat

5.003
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

196.695

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

10.196

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

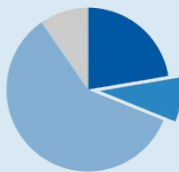
5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

409.806

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2045

196.695

- 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 242.560 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 39.746 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-42.500		-42.500	-42.500
	2022			-42.500	9.537	-32.963	-75.463
€	2023			-42.500	5.508	-36.992	-112.455
	2024				11.475	11.475	-100.980
	2025	4.688	-16.885	-12.197	9.359	-2.838	-103.818
	2026	5.726	-20.262	-14.536	8.660	-5.876	-109.695
	2027	5.828	-20.262	-14.434	8.361	-6.073	-115.768
	2028	5.932	-20.262	-14.330	8.189	-6.141	-121.909
	2029	6.037	-20.262	-14.225	8.016	-6.209	-128.118
	2030	6.144	-20.262	-14.117	7.839	-6.278	-134.396
	2031	6.100	-20.262	-14.161	7.660	-6.501	-140.897
	2032	6.211	-20.262	-14.050	7.554	-6.496	-147.393
	2033	6.324	-20.262	-13.938	7.370	-6.568	-153.962
	2034	6.438	-20.262	-13.823	7.182	-6.641	-160.603
	2035	6.555	-20.262	-13.707	6.992	-6.715	-167.318
	2036	6.551	-20.262	-13.711	6.798	-6.913	-174.231
	2037	6.671	-20.262	-13.591	4.683	-8.908	-183.139
	2038	6.793	-20.262	-13.469	4.211	-9.257	-192.396
	2039	6.917	-20.262	-13.344	-947	-14.291	-206.687
	2040	7.044	-5.201	1.843	-3.303	-1.460	-208.147
	2041	6.989	-2.193	4.795	-3.469	1.327	-206.821
	2042	7.119	-2.193	4.926	-3.454	1.471	-205.349
	2043	7.252	-2.193	5.058	-3.530	1.528	-203.821
	2044	7.387	-2.193	5.193	-3.607	1.586	-202.236
	2045	9.591	-365	9.226	-3.686	5.541	-196.695
	2046	10.196		10.196	-4.796	5.401	-191.294

*) 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.074		-19.074	-19.074
2022				-11.016		-11.016	-30.090
2023				-22.950		-22.950	-53.040
2024				-18.717		-18.717	-71.757
2025	5.794	-1.106	4.688	-18.717	-3.290	-17.319	-89.076
2026	7.068	-1.342	5.726	-18.717	-3.730	-16.722	-105.798
2027	7.184	-1.357	5.828	-18.717	-3.490	-16.379	-122.177
2028	7.303	-1.371	5.932	-18.717	-3.246	-16.031	-138.208
2029	7.424	-1.387	6.037	-18.717	-2.998	-15.678	-153.886
2030	7.546	-1.402	6.144	-18.717	-2.747	-15.320	-169.206
2031	7.671	-1.570	6.100	-18.717	-2.492	-15.109	-184.314
2032	7.797	-1.586	6.211	-18.717	-2.233	-14.739	-199.053
2033	7.926	-1.602	6.324	-18.717	-1.971	-14.364	-213.417
2034	8.057	-1.619	6.438	-18.717	-1.704	-13.983	-227.400
2035	8.190	-1.635	6.555	-18.717	-1.434	-13.596	-240.996
2036	8.325	-1.774	6.551	-14.756	-1.160	-9.365	-250.362
2037	8.462	-1.792	6.671	-14.212	-881	-8.422	-258.784
2038	8.602	-1.809	6.793	-4.301	-599	1.893	-256.891
2039	8.744	-1.827	6.917		-312	6.605	-250.286
2040	8.888	-1.845	7.044		-106	6.937	-243.349
2041	9.035	-2.047	6.989		-80	6.909	-236.440
2042	9.184	-2.065	7.119		-59	7.061	-229.379
2043	9.336	-2.084	7.252		-37	7.215	-222.165
2044	9.490	-2.103	7.387		-15	7.371	-214.794
2045	12.010	-2.418	9.591		0	9.591	-205.203
2046	12.701	-2.505	10.196			10.196	-195.006

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 6.953 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
		92.914			92.914
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.837			82.479
		nach Steuer			nach Steuer
		78.077			175.394

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 97.317

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

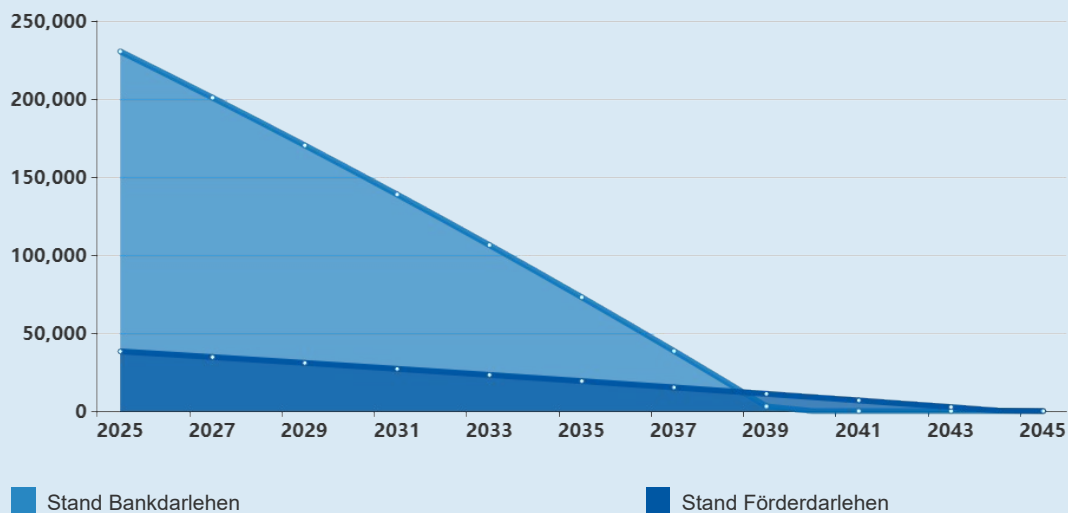
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

1,70 % 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	12.093	2.964	15.057	230.468	1.502	326	1.828	38.244	16.885
2026	14.712	3.356	18.068	215.756	1.819	374	2.193	36.424	20.262
2027	14.934	3.134	18.068	200.821	1.838	356	2.193	34.587	20.262
2028	15.160	2.908	18.068	185.662	1.856	337	2.193	32.731	20.262
2029	15.389	2.679	18.068	170.273	1.875	319	2.193	30.856	20.262
2030	15.621	2.447	18.068	154.652	1.894	300	2.193	28.962	20.262
2031	15.857	2.211	18.068	138.795	1.913	281	2.193	27.050	20.262
2032	16.097	1.972	18.068	122.698	1.932	262	2.193	25.118	20.262
2033	16.340	1.728	18.068	106.359	1.951	242	2.193	23.167	20.262
2034	16.586	1.482	18.068	89.772	1.971	223	2.193	21.196	20.262
2035	16.837	1.231	18.068	72.935	1.991	203	2.193	19.205	20.262
2036	17.091	977	18.068	55.844	2.011	183	2.193	17.195	20.262
2037	17.349	719	18.068	38.495	2.031	163	2.193	15.164	20.262
2038	17.611	457	18.068	20.883	2.051	142	2.193	13.112	20.262
2039	17.877	191	18.068	3.006	2.072	122	2.193	11.041	20.262
2040	3.002	6	3.008		2.093	101	2.193	8.948	5.201
2041					2.114	80	2.193	6.834	2.193
2042					2.135	59	2.193	4.699	2.193
2043					2.156	37	2.193	2.543	2.193
2044					2.178	15	2.193	365	2.193
2045					365	0	365		365
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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-15.113		-15.113	-15.113
2022				-6.511		-6.511	-21.624
2023				-8.534		-8.534	-30.158
2024							-30.158
2025	7.353	-1.106	6.246	-4.216	-3.290	-1.260	-31.418
2026	8.977	-1.342	7.635	-4.216	-3.730	-311	-31.729
2027	9.135	-1.357	7.778	-4.216	-3.490	72	-31.657
2028	9.294	-1.371	7.923	-4.216	-3.246	461	-31.195
2029	9.457	-1.387	8.070	-4.216	-2.998	856	-30.339
2030	9.623	-1.402	8.221	-4.216	-2.747	1.258	-29.081
2031	9.791	-1.570	8.221	-4.216	-2.492	1.513	-27.569
2032	9.962	-1.586	8.376	-4.216	-2.233	1.927	-25.642
2033	10.137	-1.602	8.534	-4.216	-1.971	2.348	-23.294
2034	10.314	-1.619	8.695	-4.216	-1.704	2.775	-20.519
2035	10.494	-1.635	8.859	-4.216	-1.434	3.209	-17.310
2036	10.678	-1.774	8.904	-4.216	-1.160	3.528	-13.782
2037	10.865	-1.792	9.073	-4.216	-881	3.976	-9.806
2038	11.055	-1.809	9.246	-4.216	-599	4.431	-5.375
2039	11.249	-1.827	9.422	-4.216	-312	4.893	-481
2040	11.445	-1.845	9.601	-4.216	-106	5.278	4.797

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 8.823 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.