

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 482.125 *)

BAUPHASE (2021 - 2024)

Eigenaufwand

2021	50.000
2022	50.000
2023	50.000
	150.000

Steuerliches Ergebnis

2021	-22.440
2022	-12.960
2023	-27.000
2024	-22.020
	-84.420

150.000
Eigenaufwand vor Steuer

-42.210
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

107.790
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

285.365

Landesdarlehen gefördert ****)

46.760

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

824
pro Monat

9.893
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

491
pro Monat

5.886
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

231.406

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.996

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

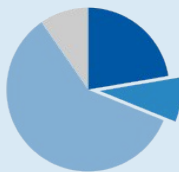
5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

482.125

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2045

231.406

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

****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 46.760 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-50.000		-50.000	-50.000
	2022			-50.000	11.220	-38.780	-88.780
€	2023			-50.000	6.480	-43.520	-132.300
	2024				13.500	13.500	-118.800
	2025	5.515	-19.864	-14.349	11.010	-3.339	-122.139
	2026	6.736	-23.837	-17.101	10.188	-6.913	-129.053
	2027	6.856	-23.837	-16.981	9.836	-7.145	-136.197
	2028	6.978	-23.837	-16.859	9.635	-7.224	-143.422
	2029	7.102	-23.837	-16.735	9.430	-7.305	-150.726
	2030	7.229	-23.837	-16.609	9.222	-7.386	-158.113
	2031	7.177	-23.837	-16.660	9.012	-7.649	-165.761
	2032	7.307	-23.837	-16.530	8.887	-7.643	-173.404
	2033	7.440	-23.837	-16.397	8.670	-7.727	-181.131
	2034	7.574	-23.837	-16.263	8.449	-7.813	-188.945
€	2035	7.711	-23.837	-16.126	8.225	-7.900	-196.845
	2036	7.707	-23.837	-16.131	7.998	-8.133	-204.978
	2037	7.848	-23.837	-15.989	5.509	-10.480	-215.458
	2038	7.992	-23.837	-15.845	4.954	-10.891	-226.349
	2039	8.138	-23.837	-15.699	-1.114	-16.813	-243.162
	2040	8.287	-6.119	2.168	-3.885	-1.718	-244.879
	2041	8.222	-2.581	5.641	-4.081	1.561	-243.318
	2042	8.375	-2.581	5.795	-4.064	1.731	-241.588
	2043	8.531	-2.581	5.951	-4.153	1.798	-239.790
	2044	8.690	-2.581	6.110	-4.244	1.866	-237.924
	2045	11.284	-430	10.854	-4.336	6.518	-231.406
	2046	11.996		11.996	-5.642	6.354	-225.052

*) 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-22.440		-22.440	-22.440
2022				-12.960		-12.960	-35.400
2023				-27.000		-27.000	-62.400
2024				-22.020		-22.020	-84.420
2025	6.817	-1.302	5.515	-22.020	-3.870	-20.375	-104.795
2026	8.315	-1.579	6.736	-22.020	-4.389	-19.672	-124.468
2027	8.452	-1.596	6.856	-22.020	-4.106	-19.269	-143.737
2028	8.592	-1.614	6.978	-22.020	-3.819	-18.860	-162.597
2029	8.734	-1.631	7.102	-22.020	-3.527	-18.445	-181.042
2030	8.878	-1.649	7.229	-22.020	-3.232	-18.023	-199.065
2031	9.024	-1.847	7.177	-22.020	-2.932	-17.775	-216.840
2032	9.173	-1.866	7.307	-22.020	-2.627	-17.340	-234.180
2033	9.325	-1.885	7.440	-22.020	-2.318	-16.899	-251.079
2034	9.479	-1.904	7.574	-22.020	-2.005	-16.451	-267.530
2035	9.635	-1.924	7.711	-22.020	-1.687	-15.996	-283.525
2036	9.794	-2.088	7.707	-17.360	-1.364	-11.018	-294.543
2037	9.956	-2.108	7.848	-16.720	-1.037	-9.909	-304.452
2038	10.120	-2.128	7.992	-5.060	-705	2.227	-302.225
2039	10.287	-2.149	8.138		-367	7.771	-294.454
2040	10.457	-2.170	8.287		-125	8.161	-286.292
2041	10.630	-2.408	8.222		-94	8.128	-278.164
2042	10.805	-2.430	8.375		-69	8.306	-269.858
2043	10.983	-2.452	8.531		-44	8.488	-261.370
2044	11.165	-2.475	8.690		-18	8.672	-252.698
2045	14.129	-2.845	11.284		-1	11.284	-241.415
2046	14.942	-2.947	11.996			11.996	-229.419

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 8.180 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
		109.311			109.311
		minus Steuer			plus Steuer
		-17.455			97.035
		nach Steuer			nach Steuer
		91.855			206.345

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 114.490

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

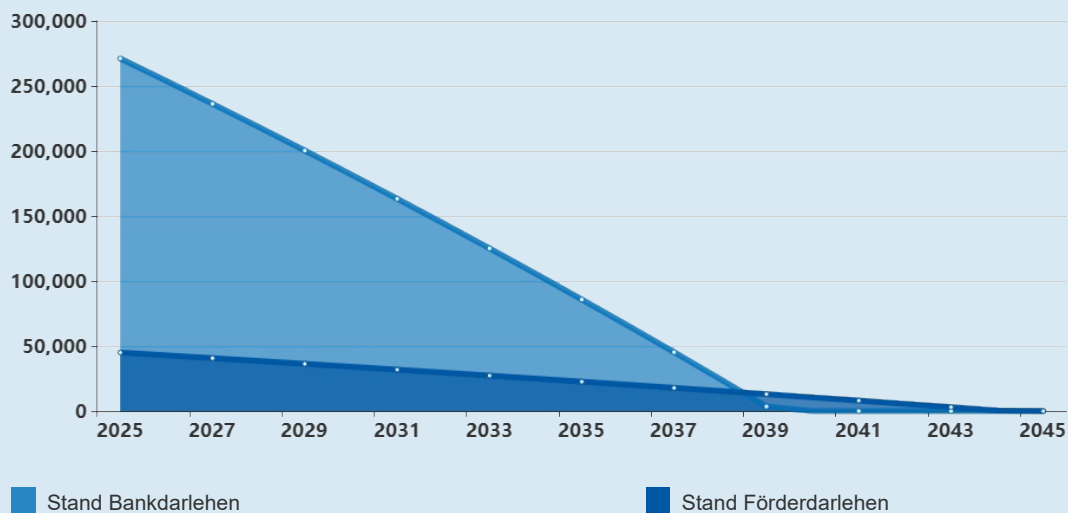
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

2,00 % 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	14.227	3.487	17.714	271.138	1.767	383	2.151	44.993	19.864
2026	17.308	3.948	21.257	253.830	2.140	440	2.581	42.852	23.837
2027	17.570	3.687	21.257	236.261	2.162	419	2.581	40.690	23.837
2028	17.835	3.422	21.257	218.426	2.184	397	2.581	38.506	23.837
2029	18.104	3.152	21.257	200.321	2.206	375	2.581	36.301	23.837
2030	18.378	2.879	21.257	181.944	2.228	353	2.581	34.073	23.837
2031	18.655	2.601	21.257	163.288	2.250	330	2.581	31.823	23.837
2032	18.937	2.320	21.257	144.351	2.273	308	2.581	29.550	23.837
2033	19.223	2.033	21.257	125.128	2.296	285	2.581	27.255	23.837
2034	19.514	1.743	21.257	105.614	2.319	262	2.581	24.936	23.837
2035	19.808	1.448	21.257	85.806	2.342	239	2.581	22.594	23.837
2036	20.107	1.149	21.257	65.699	2.365	215	2.581	20.229	23.837
2037	20.411	846	21.257	45.288	2.389	191	2.581	17.840	23.837
2038	20.719	537	21.257	24.568	2.413	167	2.581	15.426	23.837
2039	21.032	224	21.257	3.536	2.437	143	2.581	12.989	23.837
2040	3.532	7	3.538		2.462	119	2.581	10.527	6.119
2041					2.487	94	2.581	8.040	2.581
2042					2.512	69	2.581	5.529	2.581
2043					2.537	44	2.581	2.992	2.581
2044					2.562	18	2.581	430	2.581
2045					429	1	430		430
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-17.780		-17.780	-17.780
2022				-7.660		-7.660	-25.440
2023				-10.040		-10.040	-35.480
2024							-35.480
2025	8.650	-1.302	7.348	-4.960	-3.870	-1.482	-36.962
2026	10.562	-1.579	8.983	-4.960	-4.389	-366	-37.328
2027	10.746	-1.596	9.150	-4.960	-4.106	85	-37.243
2028	10.935	-1.614	9.321	-4.960	-3.819	542	-36.701
2029	11.126	-1.631	9.495	-4.960	-3.527	1.007	-35.693
2030	11.321	-1.649	9.671	-4.960	-3.232	1.480	-34.213
2031	11.519	-1.847	9.671	-4.960	-2.932	1.780	-32.434
2032	11.720	-1.866	9.854	-4.960	-2.627	2.267	-30.167
2033	11.925	-1.885	10.040	-4.960	-2.318	2.762	-27.405
2034	12.134	-1.904	10.230	-4.960	-2.005	3.265	-24.140
2035	12.346	-1.924	10.423	-4.960	-1.687	3.776	-20.365
2036	12.562	-2.088	10.475	-4.960	-1.364	4.151	-16.214
2037	12.782	-2.108	10.675	-4.960	-1.037	4.678	-11.536
2038	13.006	-2.128	10.878	-4.960	-705	5.213	-6.323
2039	13.234	-2.149	11.084	-4.960	-367	5.757	-566
2040	13.465	-2.170	11.295	-4.960	-125	6.210	5.643
STEUERLICHER TOTALGEWINN							
IM 20. JAHR							

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 10.380 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.