

mit System zu **mehr** **Immobilien-** **ertrag**



VERSPROCHEN - GEHALTEN
38 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,07%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **1,35%**
Baukosten eingehalten + **0,94%**

NEUBAUHERRENMODELL
Wohnpark Liesing I
Dirmhirngasse 78/Wagenmannngasse
1230 Wien

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichner

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 192.850 *)

BAUPHASE (2021 - 2024)

Eigenaufwand

| | |
|-------------------|---------|
| 2021 | 174.146 |
| -Barzeichnerbonus | -4.640 |
| | 169.506 |

Steuerliches Ergebnis

| | |
|------|---------|
| 2021 | -7.648 |
| 2022 | -3.888 |
| 2023 | -8.712 |
| 2024 | -8.808 |
| | -29.056 |

169.506
Eigenaufwand vor Steuer

-14.528
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

154.978
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

18.704

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2037)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

154
pro Monat

1.848
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

383
pro Monat

4.590
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

83.583

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

4.798

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

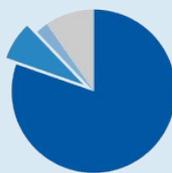
5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

192.850

- 80% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 2% Barzeichnerbonus
- 10% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2037

83.583

- 47% gebundenes Kapital
- 28% Steuerrückfluss
- 25% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- ***) 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 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.
- *****) Da die Herstellungskosten bis 2038 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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 ***) | Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital | gesamter Aufwand n. Steuer ****) |
|---|------|-----------------|------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|--|----------------------------------|
| | 2021 | | | -169.506 | | -169.506 | | -169.506 |
| | 2022 | | | | 3.824 | 3.824 | 2,26 % | -165.682 |
| € | 2023 | | | | 1.944 | 1.944 | 1,17 % | -163.738 |
| | 2024 | | | | 4.356 | 4.356 | 2,66 % | -159.382 |
| | 2025 | 2.206 | -860 | 1.346 | 4.404 | 5.750 | 3,61 % | -153.632 |
| | 2026 | 2.694 | -1.032 | 1.662 | 3.378 | 5.040 | 3,28 % | -148.592 |
| | 2027 | 2.742 | -1.032 | 1.710 | 3.145 | 4.855 | 3,27 % | -143.737 |
| | 2028 | 2.791 | -1.032 | 1.759 | 3.116 | 4.876 | 3,39 % | -138.862 |
| | 2029 | 2.841 | -1.032 | 1.809 | 3.088 | 4.896 | 3,53 % | -133.965 |
| | 2030 | 2.891 | -1.032 | 1.859 | 3.059 | 4.918 | 3,67 % | -129.048 |
| | 2031 | 2.871 | -1.032 | 1.839 | 3.029 | 4.867 | 3,77 % | -124.180 |
| | 2032 | 2.923 | -1.032 | 1.891 | 3.035 | 4.925 | 3,97 % | -119.255 |
| | 2033 | 2.976 | -1.032 | 1.944 | 3.004 | 4.948 | 4,15 % | -114.307 |
| | 2034 | 3.030 | -1.032 | 1.998 | 2.973 | 4.971 | 4,35 % | -109.337 |
| € | 2035 | 3.085 | -1.032 | 2.052 | 2.941 | 4.994 | 4,57 % | -104.343 |
| | 2036 | 3.083 | -1.032 | 2.050 | 2.909 | 4.960 | 4,75 % | -99.383 |
| | 2037 | 3.139 | -1.032 | 2.107 | 1.974 | 4.081 | 4,11 % | -95.302 |
| | 2038 | 3.197 | -1.032 | 2.165 | 1.813 | 3.977 | 4,17 % | -91.325 |
| | 2039 | 3.255 | -1.032 | 2.223 | -553 | 1.670 | 1,83 % | -89.655 |
| | 2040 | 3.315 | -1.032 | 2.282 | -1.599 | 683 | 0,76 % | -88.971 |
| | 2041 | 3.289 | -1.032 | 2.257 | -1.634 | 623 | 0,70 % | -88.348 |
| | 2042 | 3.350 | -1.032 | 2.318 | -1.626 | 692 | 0,78 % | -87.656 |
| | 2043 | 3.413 | -1.032 | 2.380 | -1.661 | 719 | 0,82 % | -86.937 |
| | 2044 | 3.476 | -1.032 | 2.444 | -1.698 | 746 | 0,86 % | -86.191 |
| | 2045 | 4.514 | -172 | 4.342 | -1.734 | 2.607 | 3,03 % | -83.583 |
| | 2046 | 4.798 | | 4.798 | -2.257 | 2.541 | 3,04 % | -81.042 |

*) 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 | | | | -7.648 | | -7.648 | -7.648 |
| 2022 | | | | -3.888 | | -3.888 | -11.536 |
| 2023 | | | | -8.712 | | -8.712 | -20.248 |
| 2024 | | | | -8.808 | | -8.808 | -29.056 |
| 2025 | 2.727 | -521 | 2.206 | -8.808 | -153 | -6.755 | -35.811 |
| 2026 | 3.326 | -632 | 2.694 | -8.808 | -176 | -6.290 | -42.101 |
| 2027 | 3.381 | -638 | 2.742 | -8.808 | -167 | -6.233 | -48.334 |
| 2028 | 3.437 | -645 | 2.791 | -8.808 | -159 | -6.175 | -54.509 |
| 2029 | 3.493 | -652 | 2.841 | -8.808 | -150 | -6.117 | -60.626 |
| 2030 | 3.551 | -660 | 2.891 | -8.808 | -141 | -6.058 | -66.684 |
| 2031 | 3.610 | -739 | 2.871 | -8.808 | -132 | -6.069 | -72.753 |
| 2032 | 3.669 | -746 | 2.923 | -8.808 | -123 | -6.008 | -78.762 |
| 2033 | 3.730 | -754 | 2.976 | -8.808 | -114 | -5.946 | -84.708 |
| 2034 | 3.791 | -762 | 3.030 | -8.808 | -105 | -5.883 | -90.591 |
| 2035 | 3.854 | -770 | 3.085 | -8.808 | -95 | -5.819 | -96.410 |
| 2036 | 3.918 | -835 | 3.083 | -6.944 | -86 | -3.947 | -100.357 |
| 2037 | 3.982 | -843 | 3.139 | -6.688 | -77 | -3.625 | -103.982 |
| 2038 | 4.048 | -851 | 3.197 | -2.024 | -67 | 1.106 | -102.876 |
| 2039 | 4.115 | -860 | 3.255 | | -57 | 3.198 | -99.679 |
| 2040 | 4.183 | -868 | 3.315 | | -47 | 3.267 | -96.411 |
| 2041 | 4.252 | -963 | 3.289 | | -38 | 3.251 | -93.160 |
| 2042 | 4.322 | -972 | 3.350 | | -28 | 3.323 | -89.837 |
| 2043 | 4.393 | -981 | 3.413 | | -17 | 3.395 | -86.442 |
| 2044 | 4.466 | -990 | 3.476 | | -7 | 3.469 | -82.974 |
| 2045 | 5.652 | -1.138 | 4.514 | | 0 | 4.513 | -78.460 |
| 2046 | 5.977 | -1.179 | 4.798 | | | 4.798 | -73.662 |

*) 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

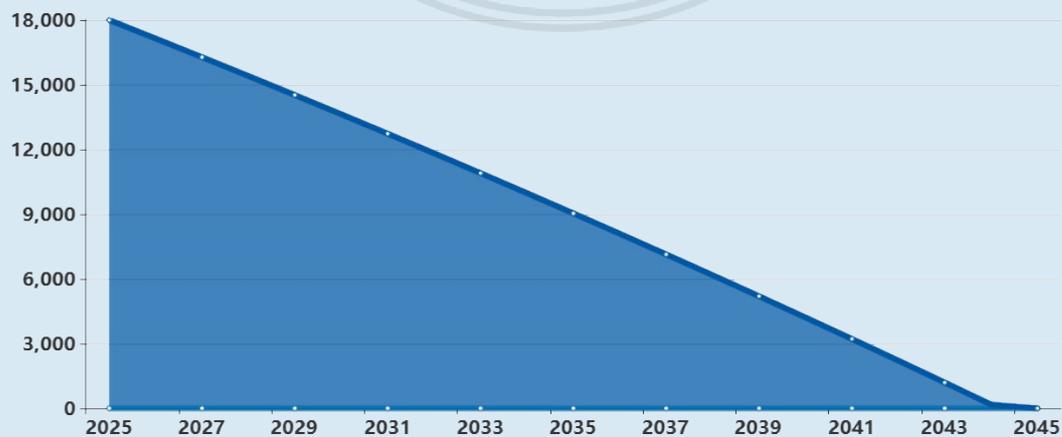
1230 Wien | Dirmhiringasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

0,80 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Tilgung Förderdarlehen | Zinsen Förderdarlehen | Annuität Förderdarlehen | Stand Förderdarlehen |
|------|------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| 2021 | | | | |
| 2022 | | | | |
| 2023 | | | | |
| 2024 | | | | |
| 2025 | 707 | 153 | 860 | 17.997 |
| 2026 | 856 | 176 | 1.032 | 17.141 |
| 2027 | 865 | 167 | 1.032 | 16.276 |
| 2028 | 873 | 159 | 1.032 | 15.403 |
| 2029 | 882 | 150 | 1.032 | 14.520 |
| 2030 | 891 | 141 | 1.032 | 13.629 |
| 2031 | 900 | 132 | 1.032 | 12.729 |
| 2032 | 909 | 123 | 1.032 | 11.820 |
| 2033 | 918 | 114 | 1.032 | 10.902 |
| 2034 | 927 | 105 | 1.032 | 9.974 |
| 2035 | 937 | 95 | 1.032 | 9.037 |
| 2036 | 946 | 86 | 1.032 | 8.091 |
| 2037 | 956 | 77 | 1.032 | 7.136 |
| 2038 | 965 | 67 | 1.032 | 6.170 |
| 2039 | 975 | 57 | 1.032 | 5.195 |
| 2040 | 985 | 47 | 1.032 | 4.211 |
| 2041 | 995 | 38 | 1.032 | 3.216 |
| 2042 | 1.005 | 28 | 1.032 | 2.211 |
| 2043 | 1.015 | 17 | 1.032 | 1.197 |
| 2044 | 1.025 | 7 | 1.032 | 172 |
| 2045 | 172 | 0 | 172 | |

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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 | | | | -5.784 | | -5.784 | -5.784 |
| 2022 | | | | -1.768 | | -1.768 | -7.552 |
| 2023 | | | | -1.928 | | -1.928 | -9.480 |
| 2024 | | | | | | | -9.480 |
| 2025 | 3.460 | -521 | 2.939 | -1.984 | -153 | 802 | -8.678 |
| 2026 | 4.225 | -632 | 3.593 | -1.984 | -176 | 1.433 | -7.245 |
| 2027 | 4.299 | -638 | 3.660 | -1.984 | -167 | 1.509 | -5.736 |
| 2028 | 4.374 | -645 | 3.728 | -1.984 | -159 | 1.586 | -4.150 |
| 2029 | 4.450 | -652 | 3.798 | -1.984 | -150 | 1.664 | -2.487 |
| 2030 | 4.528 | -660 | 3.869 | -1.984 | -141 | 1.743 | -743 |
| 2031 | 4.607 | -739 | 3.869 | -1.984 | -132 | 1.752 | 1.009 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktconforme 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.

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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.