

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 361.594 *)

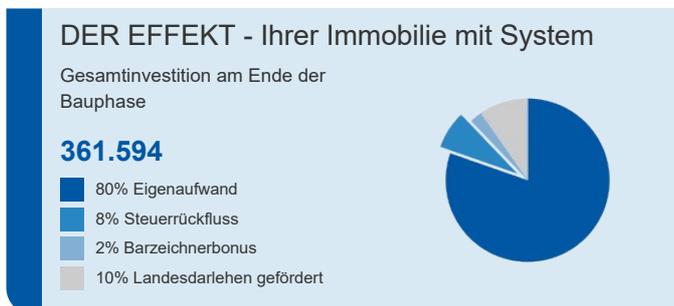
BAUPHASE (2021 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2021	-14.340
2021	326.524	2022	-7.290
-Barzeichnerbonus	-8.700	2023	-16.335
	317.824	2024	-16.515
			-54.480

317.824
Eigenaufwand vor Steuer
-27.240
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression
290.584
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***)	35.070

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2037)				
Ø Zufluss vor Steuer ****)	289	3.465	Ø Zufluss nach Steuer ****)	717
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat	pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	156.719
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	8.997
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,7 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- ***) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 35.070 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

1,50 % 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			-317.824		-317.824		-317.824
	2022				7.170	7.170	2,26 %	-310.654
€	2023				3.645	3.645	1,17 %	-307.009
	2024				8.168	8.168	2,66 %	-298.841
	2025	4.136	-1.613	2.523	8.258	10.781	3,61 %	-288.060
	2026	5.052	-1.935	3.117	6.333	9.450	3,28 %	-278.611
	2027	5.142	-1.935	3.207	5.897	9.103	3,27 %	-269.507
	2028	5.234	-1.935	3.298	5.843	9.142	3,39 %	-260.366
	2029	5.327	-1.935	3.391	5.789	9.181	3,53 %	-251.185
	2030	5.421	-1.935	3.486	5.735	9.221	3,67 %	-241.964
	2031	5.383	-1.935	3.447	5.679	9.126	3,77 %	-232.838
	2032	5.480	-1.935	3.545	5.690	9.235	3,97 %	-223.603
	2033	5.580	-1.935	3.644	5.633	9.277	4,15 %	-214.326
	2034	5.681	-1.935	3.745	5.574	9.320	4,35 %	-205.006
€	2035	5.784	-1.935	3.848	5.515	9.363	4,57 %	-195.642
	2036	5.780	-1.935	3.845	5.455	9.300	4,75 %	-186.342
	2037	5.886	-1.935	3.951	3.701	7.651	4,11 %	-178.691
	2038	5.994	-1.935	4.059	3.399	7.457	4,17 %	-171.234
	2039	6.104	-1.935	4.168	-1.037	3.131	1,83 %	-168.102
	2040	6.215	-1.935	4.280	-2.998	1.281	0,76 %	-166.821
	2041	6.166	-1.935	4.231	-3.063	1.168	0,70 %	-165.653
	2042	6.282	-1.935	4.346	-3.048	1.298	0,78 %	-164.355
	2043	6.399	-1.935	4.463	-3.115	1.348	0,82 %	-163.007
	2044	6.518	-1.935	4.582	-3.183	1.399	0,86 %	-161.607
	2045	8.463	-322	8.141	-3.252	4.889	3,03 %	-156.719
	2046	8.997		8.997	-4.231	4.765	3,04 %	-151.953

*) 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 | Dirmhiringasse 78 / Wagenmanngasse

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-14.340		-14.340	-14.340
2022				-7.290		-7.290	-21.630
2023				-16.335		-16.335	-37.965
2024				-16.515		-16.515	-54.480
2025	5.112	-976	4.136	-16.515	-287	-12.666	-67.146
2026	6.236	-1.184	5.052	-16.515	-330	-11.793	-78.939
2027	6.339	-1.197	5.142	-16.515	-314	-11.687	-90.626
2028	6.444	-1.210	5.234	-16.515	-298	-11.579	-102.205
2029	6.550	-1.223	5.327	-16.515	-281	-11.469	-113.674
2030	6.658	-1.237	5.421	-16.515	-265	-11.358	-125.032
2031	6.768	-1.386	5.383	-16.515	-248	-11.380	-136.413
2032	6.880	-1.400	5.480	-16.515	-231	-11.265	-147.678
2033	6.994	-1.414	5.580	-16.515	-214	-11.149	-158.827
2034	7.109	-1.428	5.681	-16.515	-196	-11.031	-169.858
2035	7.226	-1.443	5.784	-16.515	-179	-10.910	-180.768
2036	7.346	-1.566	5.780	-13.020	-161	-7.401	-188.169
2037	7.467	-1.581	5.886	-12.540	-144	-6.797	-194.967
2038	7.590	-1.596	5.994	-3.795	-126	2.073	-192.893
2039	7.715	-1.612	6.104		-107	5.996	-186.897
2040	7.843	-1.628	6.215		-89	6.126	-180.771
2041	7.972	-1.806	6.166		-70	6.096	-174.675
2042	8.104	-1.822	6.282		-52	6.230	-168.445
2043	8.238	-1.839	6.399		-33	6.366	-162.080
2044	8.374	-1.856	6.518		-14	6.504	-155.576
2045	10.597	-2.134	8.463		0	8.463	-147.113
2046	11.207	-2.210	8.997			8.997	-138.116

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 6.135 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
		81.983			81.983
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.092			72.776
		nach Steuer			nach Steuer
		68.892			154.759

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 85.868

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

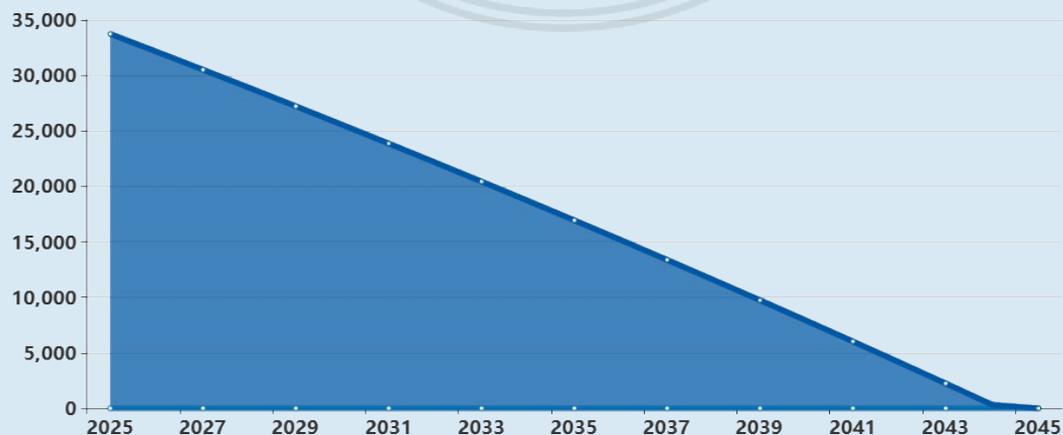
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024				
2025	1.326	287	1.613	33.744
2026	1.605	330	1.935	32.139
2027	1.621	314	1.935	30.518
2028	1.638	298	1.935	28.880
2029	1.654	281	1.935	27.226
2030	1.671	265	1.935	25.555
2031	1.688	248	1.935	23.867
2032	1.705	231	1.935	22.163
2033	1.722	214	1.935	20.441
2034	1.739	196	1.935	18.702
2035	1.756	179	1.935	16.946
2036	1.774	161	1.935	15.172
2037	1.792	144	1.935	13.380
2038	1.810	126	1.935	11.570
2039	1.828	107	1.935	9.742
2040	1.846	89	1.935	7.895
2041	1.865	70	1.935	6.030
2042	1.884	52	1.935	4.147
2043	1.903	33	1.935	2.244
2044	1.922	14	1.935	322
2045	322	0	322	

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-10.845		-10.845	-10.845
2022				-3.315		-3.315	-14.160
2023				-3.615		-3.615	-17.775
2024							-17.775
2025	6.488	-976	5.511	-3.720	-287	1.504	-16.271
2026	7.921	-1.184	6.737	-3.720	-330	2.687	-13.584
2027	8.060	-1.197	6.863	-3.720	-314	2.829	-10.755
2028	8.201	-1.210	6.991	-3.720	-298	2.973	-7.782
2029	8.344	-1.223	7.121	-3.720	-281	3.120	-4.662
2030	8.490	-1.237	7.253	-3.720	-265	3.269	-1.394
2031	8.639	-1.386	7.253	-3.720	-248	3.286	1.892

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 7.785 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.