

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 482.125 *)

BAUPHASE (2021 - 2024)

Eigenaufwand

2021	435.365
-Barzeichnerbonus	-11.600
	423.765

Steuerliches Ergebnis

2021	-19.120
2022	-9.720
2023	-21.780
2024	-22.020
	-72.640

423.765
Eigenaufwand vor Steuer

-36.320
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

387.445
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

46.760

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2037)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

385
pro Monat

4.620
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

956
pro Monat

11.476
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

208.958

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

11.996

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

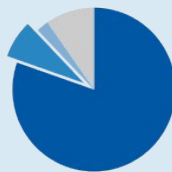
5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

482.125

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2037

208.958

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.

**) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

***) 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 - 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

2,00 % 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			-423.765		-423.765		-423.765
	2022				9.560	9.560	2,26 %	-414.205
■	2023				4.860	4.860	1,17 %	-409.345
	2024				10.890	10.890	2,66 %	-398.455
€	2025	5.515	-2.151	3.364	11.010	14.374	3,61 %	-384.081
	2026	6.736	-2.581	4.156	8.444	12.600	3,28 %	-371.481
	2027	6.856	-2.581	4.276	7.862	12.138	3,27 %	-359.343
	2028	6.978	-2.581	4.398	7.791	12.189	3,39 %	-347.154
	2029	7.102	-2.581	4.522	7.719	12.241	3,53 %	-334.913
	2030	7.229	-2.581	4.648	7.646	12.294	3,67 %	-322.619
	2031	7.177	-2.581	4.596	7.572	12.168	3,77 %	-310.451
	2032	7.307	-2.581	4.727	7.587	12.313	3,97 %	-298.137
	2033	7.440	-2.581	4.859	7.510	12.369	4,15 %	-285.768
	2034	7.574	-2.581	4.994	7.433	12.427	4,35 %	-273.341
	2035	7.711	-2.581	5.131	7.354	12.485	4,57 %	-260.857
	2036	7.707	-2.581	5.126	7.274	12.400	4,75 %	-248.457
	2037	7.848	-2.581	5.268	4.934	10.202	4,11 %	-238.255
	2038	7.992	-2.581	5.411	4.532	9.943	4,17 %	-228.312
	2039	8.138	-2.581	5.558	-1.382	4.175	1,83 %	-224.137
	2040	8.287	-2.581	5.706	-3.997	1.709	0,76 %	-222.428
	2041	8.222	-2.581	5.641	-4.084	1.557	0,70 %	-220.871
	2042	8.375	-2.581	5.795	-4.064	1.731	0,78 %	-219.140
	2043	8.531	-2.581	5.951	-4.153	1.798	0,82 %	-217.342
	2044	8.690	-2.581	6.110	-4.244	1.866	0,86 %	-215.477
	2045	11.284	-430	10.854	-4.336	6.518	3,03 %	-208.958
	2046	11.996		11.996	-5.642	6.354	3,04 %	-202.604

*) 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				-19.120		-19.120	-19.120
2022				-9.720		-9.720	-28.840
2023				-21.780		-21.780	-50.620
2024				-22.020		-22.020	-72.640
2025	6.817	-1.302	5.515	-22.020	-383	-16.888	-89.528
2026	8.315	-1.579	6.736	-22.020	-440	-15.724	-105.252
2027	8.452	-1.596	6.856	-22.020	-419	-15.582	-120.835
2028	8.592	-1.614	6.978	-22.020	-397	-15.439	-136.273
2029	8.734	-1.631	7.102	-22.020	-375	-15.293	-151.566
2030	8.878	-1.649	7.229	-22.020	-353	-15.144	-166.710
2031	9.024	-1.847	7.177	-22.020	-330	-15.174	-181.884
2032	9.173	-1.866	7.307	-22.020	-308	-15.021	-196.904
2033	9.325	-1.885	7.440	-22.020	-285	-14.865	-211.769
2034	9.479	-1.904	7.574	-22.020	-262	-14.707	-226.477
2035	9.635	-1.924	7.711	-22.020	-239	-14.547	-241.024
2036	9.794	-2.088	7.707	-17.360	-215	-9.868	-250.893
2037	9.956	-2.108	7.848	-16.720	-191	-9.063	-259.956
2038	10.120	-2.128	7.992	-5.060	-167	2.765	-257.191
2039	10.287	-2.149	8.138		-143	7.995	-249.196
2040	10.457	-2.170	8.287		-119	8.168	-241.028
2041	10.630	-2.408	8.222		-94	8.128	-232.900
2042	10.805	-2.430	8.375		-69	8.306	-224.594
2043	10.983	-2.452	8.531		-44	8.488	-216.106
2044	11.165	-2.475	8.690		-18	8.672	-207.434
2045	14.129	-2.845	11.284		-1	11.284	-196.151
2046	14.942	-2.947	11.996			11.996	-184.155

*) 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

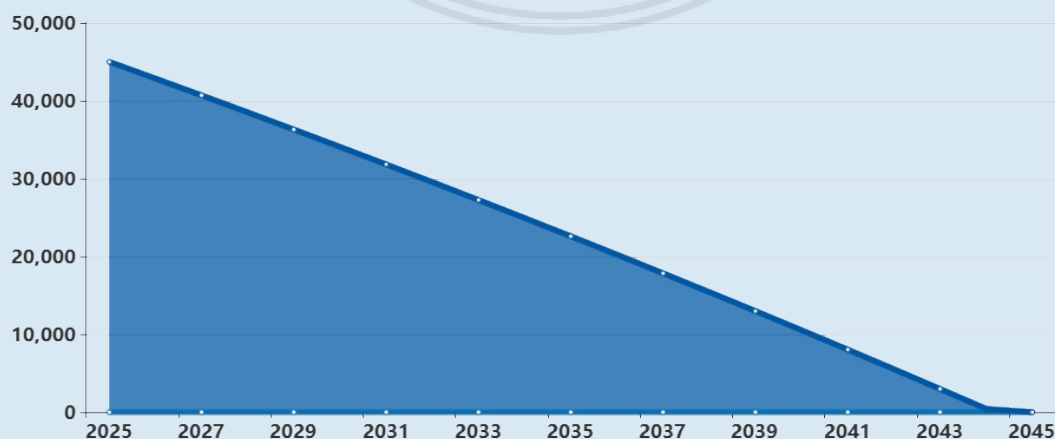
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmannngasse

KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024				
2025	1.767	383	2.151	44.993
2026	2.140	440	2.581	42.852
2027	2.162	419	2.581	40.690
2028	2.184	397	2.581	38.506
2029	2.206	375	2.581	36.301
2030	2.228	353	2.581	34.073
2031	2.250	330	2.581	31.823
2032	2.273	308	2.581	29.550
2033	2.296	285	2.581	27.255
2034	2.319	262	2.581	24.936
2035	2.342	239	2.581	22.594
2036	2.365	215	2.581	20.229
2037	2.389	191	2.581	17.840
2038	2.413	167	2.581	15.426
2039	2.437	143	2.581	12.989
2040	2.462	119	2.581	10.527
2041	2.487	94	2.581	8.040
2042	2.512	69	2.581	5.529
2043	2.537	44	2.581	2.992
2044	2.562	18	2.581	430
2045	429	1	430	

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-14.460		-14.460	-14.460
2022				-4.420		-4.420	-18.880
2023				-4.820		-4.820	-23.700
2024							-23.700
2025	8.650	-1.302	7.348	-4.960	-383	2.005	-21.695
2026	10.562	-1.579	8.983	-4.960	-440	3.583	-18.112
2027	10.746	-1.596	9.150	-4.960	-419	3.772	-14.340
2028	10.935	-1.614	9.321	-4.960	-397	3.964	-10.376
2029	11.126	-1.631	9.495	-4.960	-375	4.160	-6.217
2030	11.321	-1.649	9.671	-4.960	-353	4.359	-1.858
2031	11.519	-1.847	9.671	-4.960	-330	4.381	2.523

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. 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.

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.