

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



VERSprochen - GEHALTEN
35 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019 - 2021

- + **1,13 %** mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + **2,99 %** höhere Mieterträge realisiert
- + **1,77 %** Investitionsvolumen

NEUBAUHERRENMODELL
Wohnpark Liesing I

Dirmhirngasse 78/Wagenmann-gasse
1230 Wien **TRANCHE 2022**

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I - Tranche 2022

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 144.638 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	15.000
2023	15.000
2024	15.000
	45.000

Steuerliches Ergebnis

2022	-8.064
2023	-7.506
2024	-8.388
	-23.958

45.000
Eigenaufwand vor Steuer

-11.979
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

33.021
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ****)	85.610
Landesdarlehen gefördert *****)	14.028

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

247
pro Monat

2.968
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

144
pro Monat

1.733
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

69.407

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.599

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

5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

144.638

23% Eigenaufwand
8% Steuerrückfluss
59% Bankdarlehen
10% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

69.407

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 85.610 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 14.028 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 2022

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 - Tranche 2022

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,60 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-15.000		-15.000	-15.000
	2023			-15.000	4.032	-10.968	-25.968
	2024			-15.000	3.753	-11.247	-37.215
€	2025	1.654	-5.959	-4.305	4.194	-111	-37.326
	2026	2.021	-7.151	-5.130	3.056	-2.074	-39.400
	2027	2.057	-7.151	-5.094	2.951	-2.143	-41.543
	2028	2.093	-7.151	-5.058	2.890	-2.167	-43.710
	2029	2.131	-7.151	-5.020	2.829	-2.191	-45.902
	2030	2.169	-7.151	-4.983	2.767	-2.216	-48.118
	2031	2.153	-7.151	-4.998	2.703	-2.295	-50.412
	2032	2.192	-7.151	-4.959	2.666	-2.293	-52.705
	2033	2.232	-7.151	-4.919	2.601	-2.318	-55.023
	2034	2.272	-7.151	-4.879	2.535	-2.344	-57.367
	2035	2.313	-7.151	-4.838	2.468	-2.370	-59.737
	2036	2.312	-7.151	-4.839	2.399	-2.440	-62.177
	2037	2.354	-7.151	-4.797	2.352	-2.445	-64.622
	2038	2.398	-7.151	-4.754	1.486	-3.267	-67.890
	2039	2.441	-7.151	-4.710	-334	-5.044	-72.933
	2040	2.486	-1.836	650	-1.166	-515	-73.449
	2041	2.467	-774	1.692	-1.224	468	-72.981
	2042	2.513	-774	1.738	-1.219	519	-72.461
	2043	2.559	-774	1.785	-1.246	539	-71.922
	2044	2.607	-774	1.833	-1.273	560	-71.362
	2045	3.385	-129	3.256	-1.301	1.956	-69.407
	2046	3.599		3.599	-1.693	1.906	-67.501

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

****) 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 - Tranche 2022

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-8.064		-8.064	-8.064
2023				-7.506		-7.506	-15.570
2024				-8.388		-8.388	-23.958
2025	2.045	-391	1.654	-6.606	-1.161	-6.113	-30.071
2026	2.495	-474	2.021	-6.606	-1.317	-5.902	-35.972
2027	2.536	-479	2.057	-6.606	-1.232	-5.781	-41.753
2028	2.578	-484	2.093	-6.606	-1.146	-5.658	-47.411
2029	2.620	-489	2.131	-6.606	-1.058	-5.533	-52.945
2030	2.663	-495	2.169	-6.606	-969	-5.407	-58.352
2031	2.707	-554	2.153	-6.606	-880	-5.332	-63.684
2032	2.752	-560	2.192	-6.606	-788	-5.202	-68.886
2033	2.797	-565	2.232	-6.606	-696	-5.070	-73.956
2034	2.844	-571	2.272	-6.606	-602	-4.935	-78.891
2035	2.891	-577	2.313	-6.606	-506	-4.799	-83.690
2036	2.938	-626	2.312	-6.606	-409	-4.703	-88.393
2037	2.987	-632	2.354	-5.016	-311	-2.973	-91.366
2038	3.036	-638	2.398	-1.518	-211	668	-90.697
2039	3.086	-645	2.441		-110	2.331	-88.366
2040	3.137	-651	2.486		-38	2.448	-85.918
2041	3.189	-722	2.467		-28	2.438	-83.479
2042	3.242	-729	2.513		-21	2.492	-80.987
2043	3.295	-736	2.559		-13	2.546	-78.441
2044	3.349	-742	2.607		-5	2.602	-75.840
2045	4.239	-854	3.385		0	3.385	-72.454
2046	4.483	-884	3.599			3.599	-68.856

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 2.454 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
		32.793			32.793
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.346			30.700
		nach Steuer			nach Steuer
		28.448			63.494

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 35.046

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 - Tranche 2022

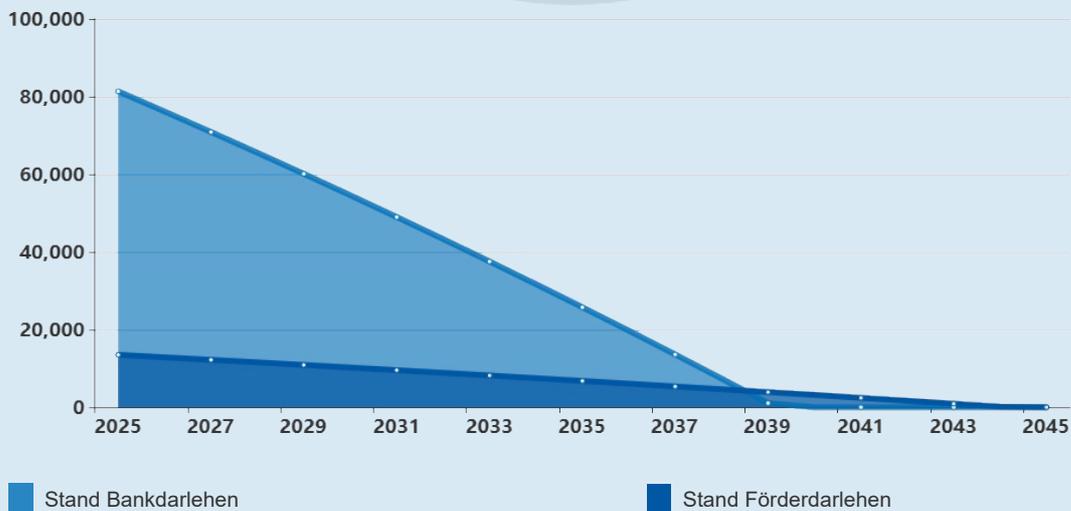
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	4.268	1.046	5.314	81.342	530	115	645	13.498	5.959
2026	5.192	1.185	6.377	76.149	642	132	774	12.856	7.151
2027	5.271	1.106	6.377	70.878	649	126	774	12.207	7.151
2028	5.350	1.026	6.377	65.528	655	119	774	11.552	7.151
2029	5.431	946	6.377	60.096	662	113	774	10.890	7.151
2030	5.513	864	6.377	54.583	668	106	774	10.222	7.151
2031	5.597	780	6.377	48.986	675	99	774	9.547	7.151
2032	5.681	696	6.377	43.305	682	92	774	8.865	7.151
2033	5.767	610	6.377	37.538	689	86	774	8.177	7.151
2034	5.854	523	6.377	31.684	696	79	774	7.481	7.151
2035	5.942	435	6.377	25.742	703	72	774	6.778	7.151
2036	6.032	345	6.377	19.710	710	65	774	6.069	7.151
2037	6.123	254	6.377	13.586	717	57	774	5.352	7.151
2038	6.216	161	6.377	7.371	724	50	774	4.628	7.151
2039	6.310	67	6.377	1.061	731	43	774	3.897	7.151
2040	1.060	2	1.062		739	36	774	3.158	1.836
2041					746	28	774	2.412	774
2042					754	21	774	1.659	774
2043					761	13	774	898	774
2044					769	5	774	129	774
2045					129	0	129		129
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 - Tranche 2022

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-6.474		-6.474	-6.474
2023				-2.418		-2.418	-8.892
2024				-1.782		-1.782	-10.674
2025	2.595	-391	2.204	-1.488	-1.161	-445	-11.119
2026	3.168	-474	2.695	-1.488	-1.317	-110	-11.228
2027	3.224	-479	2.745	-1.488	-1.232	25	-11.203
2028	3.280	-484	2.796	-1.488	-1.146	163	-11.040
2029	3.338	-489	2.848	-1.488	-1.058	302	-10.738
2030	3.396	-495	2.901	-1.488	-969	444	-10.294
2031	3.456	-554	2.901	-1.488	-880	534	-9.760
2032	3.516	-560	2.956	-1.488	-788	680	-9.080
2033	3.578	-565	3.012	-1.488	-696	829	-8.251
2034	3.640	-571	3.069	-1.488	-602	979	-7.272
2035	3.704	-577	3.127	-1.488	-506	1.133	-6.139
2036	3.769	-626	3.142	-1.488	-409	1.245	-4.894
2037	3.835	-632	3.202	-1.488	-311	1.403	-3.491
2038	3.902	-638	3.263	-1.488	-211	1.564	-1.927
2039	3.970	-645	3.325	-1.488	-110	1.727	-200
2040	4.040	-651	3.388	-1.488	-38	1.863	1.663

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 3.114 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.

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 19. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.