

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/Wagenmannngasse
1230 Wien

TRANCHE 2022

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I - Tranche 2022

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 192.850 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	20.000
2023	20.000
2024	20.000
	60.000

Steuerliches Ergebnis

2022	-10.752
2023	-10.008
2024	-11.184
	-31.944

60.000
Eigenaufwand vor Steuer

-15.972
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

44.028
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ****)

114.146

Landesdarlehen gefördert *****)

18.704

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

330
pro Monat

3.957
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

193
pro Monat

2.310
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

92.542

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.798

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

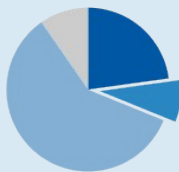
5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

192.850

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

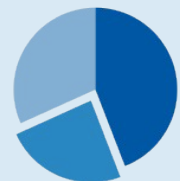


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

92.542

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

****)) 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 - 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

0,80 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
K	2022			-20.000		-20.000	-20.000
	2023			-20.000	5.376	-14.624	-34.624
	2024			-20.000	5.004	-14.996	-49.620
€	2025	2.206	-7.946	-5.740	5.592	-148	-49.768
	2026	2.694	-9.535	-6.840	4.075	-2.765	-52.533
	2027	2.742	-9.535	-6.792	3.934	-2.858	-55.391
	2028	2.791	-9.535	-6.744	3.854	-2.890	-58.281
	2029	2.841	-9.535	-6.694	3.772	-2.922	-61.202
	2030	2.891	-9.535	-6.643	3.689	-2.955	-64.157
	2031	2.871	-9.535	-6.664	3.605	-3.060	-67.216
	2032	2.923	-9.535	-6.612	3.555	-3.057	-70.274
	2033	2.976	-9.535	-6.559	3.468	-3.091	-73.365
	2034	3.030	-9.535	-6.505	3.380	-3.125	-76.490
	2035	3.085	-9.535	-6.450	3.290	-3.160	-79.650
	2036	3.083	-9.535	-6.452	3.199	-3.253	-82.903
	2037	3.139	-9.535	-6.396	3.136	-3.260	-86.163
	2038	3.197	-9.535	-6.338	1.982	-4.356	-90.520
	2039	3.255	-9.535	-6.280	-445	-6.725	-97.245
	2040	3.315	-2.448	867	-1.554	-687	-97.932
	2041	3.289	-1.032	2.257	-1.632	624	-97.307
	2042	3.350	-1.032	2.318	-1.626	692	-96.615
	2043	3.413	-1.032	2.380	-1.661	719	-95.896
	2044	3.476	-1.032	2.444	-1.698	746	-95.150
	2045	4.514	-172	4.342	-1.734	2.607	-92.542
	2046	4.798		4.798	-2.257	2.541	-90.001

*) 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

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-10.752		-10.752	-10.752
2023				-10.008		-10.008	-20.760
2024				-11.184		-11.184	-31.944
2025	2.727	-521	2.206	-8.808	-1.548	-8.150	-40.094
2026	3.326	-632	2.694	-8.808	-1.755	-7.869	-47.963
2027	3.381	-638	2.742	-8.808	-1.642	-7.708	-55.671
2028	3.437	-645	2.791	-8.808	-1.527	-7.544	-63.215
2029	3.493	-652	2.841	-8.808	-1.411	-7.378	-70.593
2030	3.551	-660	2.891	-8.808	-1.293	-7.209	-77.802
2031	3.610	-739	2.871	-8.808	-1.173	-7.110	-84.912
2032	3.669	-746	2.923	-8.808	-1.051	-6.936	-91.848
2033	3.730	-754	2.976	-8.808	-927	-6.760	-98.608
2034	3.791	-762	3.030	-8.808	-802	-6.580	-105.188
2035	3.854	-770	3.085	-8.808	-675	-6.398	-111.586
2036	3.918	-835	3.083	-8.808	-546	-6.271	-117.857
2037	3.982	-843	3.139	-6.688	-415	-3.964	-121.821
2038	4.048	-851	3.197	-2.024	-282	891	-120.930
2039	4.115	-860	3.255		-147	3.108	-117.821
2040	4.183	-868	3.315		-50	3.265	-114.557
2041	4.252	-963	3.289		-38	3.251	-111.306
2042	4.322	-972	3.350		-28	3.323	-107.983
2043	4.393	-981	3.413		-17	3.395	-104.588
2044	4.466	-990	3.476		-7	3.469	-101.119
2045	5.652	-1.138	4.514		0	4.513	-96.606
2046	5.977	-1.179	4.798			4.798	-91.808

*) 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
		-5.794			40.934
		nach Steuer			nach Steuer
		37.930			84.658

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 46.728

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

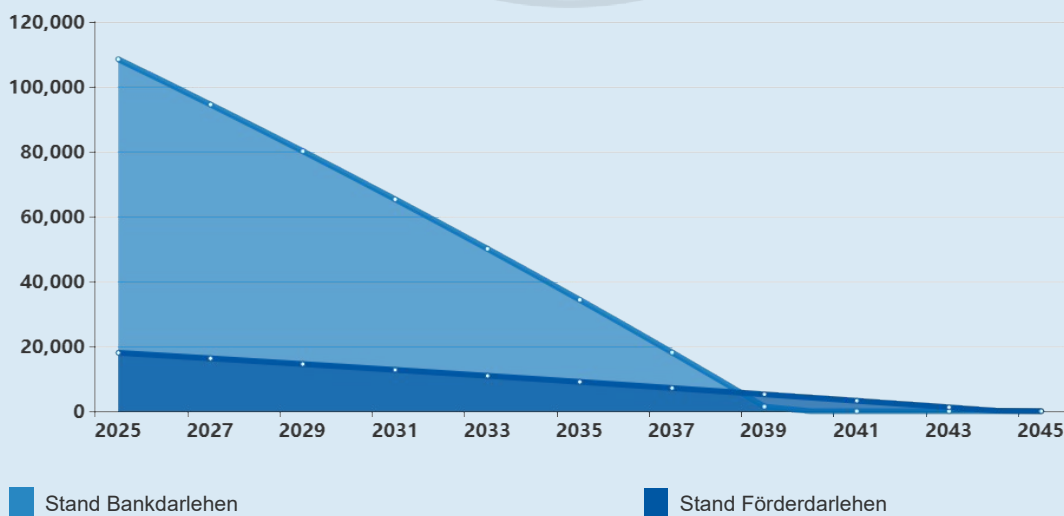
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

0,80 % 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
2022									
2023									
2024									
2025	5.691	1.395	7.086	108.455	707	153	860	17.997	7.946
2026	6.923	1.579	8.503	101.532	856	176	1.032	17.141	9.535
2027	7.028	1.475	8.503	94.504	865	167	1.032	16.276	9.535
2028	7.134	1.369	8.503	87.370	873	159	1.032	15.403	9.535
2029	7.242	1.261	8.503	80.129	882	150	1.032	14.520	9.535
2030	7.351	1.152	8.503	72.778	891	141	1.032	13.629	9.535
2031	7.462	1.041	8.503	65.315	900	132	1.032	12.729	9.535
2032	7.575	928	8.503	57.741	909	123	1.032	11.820	9.535
2033	7.689	813	8.503	50.051	918	114	1.032	10.902	9.535
2034	7.805	697	8.503	42.246	927	105	1.032	9.974	9.535
2035	7.923	579	8.503	34.323	937	95	1.032	9.037	9.535
2036	8.043	460	8.503	26.280	946	86	1.032	8.091	9.535
2037	8.164	338	8.503	18.115	956	77	1.032	7.136	9.535
2038	8.288	215	8.503	9.827	965	67	1.032	6.170	9.535
2039	8.413	90	8.503	1.414	975	57	1.032	5.195	9.535
2040	1.413	3	1.415		985	47	1.032	4.211	2.448
2041					995	38	1.032	3.216	1.032
2042					1.005	28	1.032	2.211	1.032
2043					1.015	17	1.032	1.197	1.032
2044					1.025	7	1.032	172	1.032
2045					172	0	172		172
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

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-8.632		-8.632	-8.632
2023				-3.224		-3.224	-11.856
2024				-2.376		-2.376	-14.232
2025	3.460	-521	2.939	-1.984	-1.548	-593	-14.825
2026	4.225	-632	3.593	-1.984	-1.755	-146	-14.971
2027	4.299	-638	3.660	-1.984	-1.642	34	-14.937
2028	4.374	-645	3.728	-1.984	-1.527	217	-14.720
2029	4.450	-652	3.798	-1.984	-1.411	403	-14.317
2030	4.528	-660	3.869	-1.984	-1.293	592	-13.725
2031	4.607	-739	3.869	-1.984	-1.173	712	-13.013
2032	4.688	-746	3.942	-1.984	-1.051	907	-12.107
2033	4.770	-754	4.016	-1.984	-927	1.105	-11.002
2034	4.854	-762	4.092	-1.984	-802	1.306	-9.696
2035	4.939	-770	4.169	-1.984	-675	1.510	-8.186
2036	5.025	-835	4.190	-1.984	-546	1.660	-6.526
2037	5.113	-843	4.270	-1.984	-415	1.871	-4.654
2038	5.202	-851	4.351	-1.984	-282	2.085	-2.569
2039	5.293	-860	4.434	-1.984	-147	2.303	-266
2040	5.386	-868	4.518	-1.984	-50	2.484	2.217

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. JAHR

*) Fiktive marktkonforme 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/Liebhabeirichtlinien). 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.