

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

Barzeichner

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 192.850 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	174.146
-Barzeichnerbonus	-4.640
	169.506

Steuerliches Ergebnis

2022	-9.632
2023	-8.552
2024	-9.008
	-27.192

169.506
Eigenaufwand vor Steuer

-13.596
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

155.910
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 ****)

389

pro Monat

4.662

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)

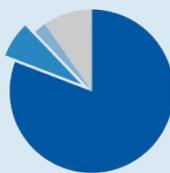
5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

192.850

- 81% Eigenaufwand
- 7% Steuerrückfluss
- 2% Barzeichnerbonus
- 10% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
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.

***) 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 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 - Tranche 2022

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 ****)
€	2022			-169.506		-169.506		-169.506
	2023				4.816	4.816	2,84 %	-164.690
	2024				4.276	4.276	2,60 %	-160.414
€	2025	2.206	-860	1.346	4.504	5.850	3,65 %	-154.564
	2026	2.694	-1.032	1.662	3.378	5.040	3,26 %	-149.524
	2027	2.742	-1.032	1.710	3.145	4.855	3,25 %	-144.669
	2028	2.791	-1.032	1.759	3.116	4.876	3,37 %	-139.794
	2029	2.841	-1.032	1.809	3.088	4.896	3,50 %	-134.897
	2030	2.891	-1.032	1.859	3.059	4.918	3,65 %	-129.980
	2031	2.871	-1.032	1.839	3.029	4.867	3,74 %	-125.112
	2032	2.923	-1.032	1.891	3.035	4.925	3,94 %	-120.187
	2033	2.976	-1.032	1.944	3.004	4.948	4,12 %	-115.239
	2034	3.030	-1.032	1.998	2.973	4.971	4,31 %	-110.269
	2035	3.085	-1.032	2.052	2.941	4.994	4,53 %	-105.275
	2036	3.083	-1.032	2.050	2.909	4.960	4,71 %	-100.315
	2037	3.139	-1.032	2.107	2.906	5.013	5,00 %	-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 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				-9.632		-9.632	-9.632
2023				-8.552		-8.552	-18.184
2024				-9.008		-9.008	-27.192
2025	2.727	-521	2.206	-8.808	-153	-6.755	-33.947
2026	3.326	-632	2.694	-8.808	-176	-6.290	-40.237
2027	3.381	-638	2.742	-8.808	-167	-6.233	-46.470
2028	3.437	-645	2.791	-8.808	-159	-6.175	-52.645
2029	3.493	-652	2.841	-8.808	-150	-6.117	-58.762
2030	3.551	-660	2.891	-8.808	-141	-6.058	-64.820
2031	3.610	-739	2.871	-8.808	-132	-6.069	-70.889
2032	3.669	-746	2.923	-8.808	-123	-6.008	-76.898
2033	3.730	-754	2.976	-8.808	-114	-5.946	-82.844
2034	3.791	-762	3.030	-8.808	-105	-5.883	-88.727
2035	3.854	-770	3.085	-8.808	-95	-5.819	-94.546
2036	3.918	-835	3.083	-8.808	-86	-5.811	-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
		-6.882			39.846
		nach Steuer			nach Steuer
		36.842			83.570

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

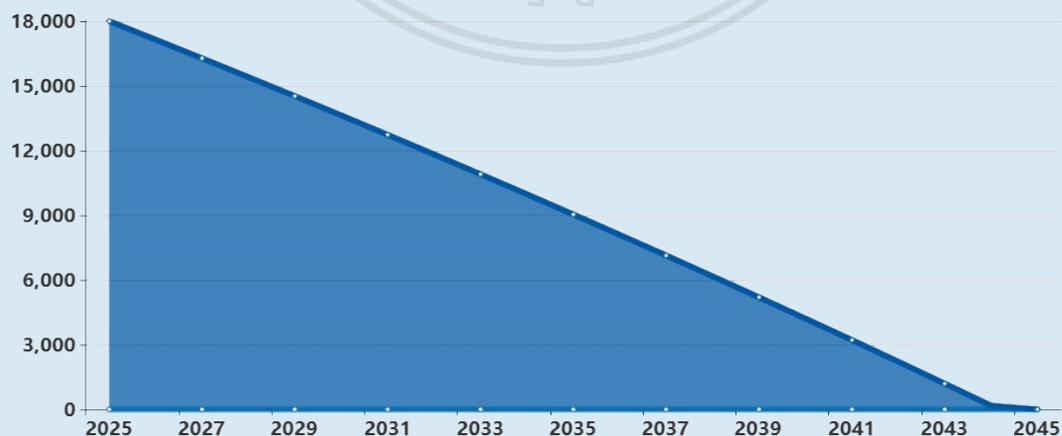
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
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 - 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				-7.512		-7.512	-7.512
2023				-1.768		-1.768	-9.280
2024				-200		-200	-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 10. 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/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Immobilien
Investments
Seit 1978

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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.