

## 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 241.063 \*)

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>			
2022	217.683	2022	-12.040
-Barzeichnerbonus	-5.800	2023	-10.690
	211.883	2024	-11.260
			-33.990

211.883  
Eigenaufwand vor Steuer

**-16.995**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

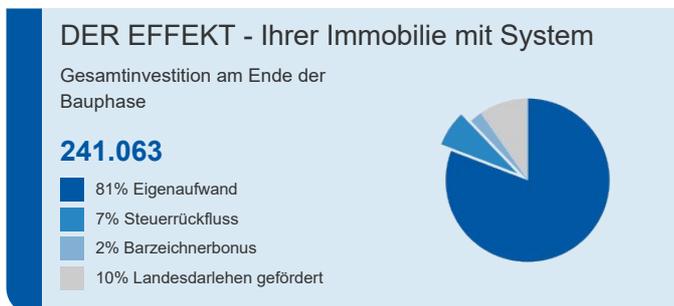
---

**194.888**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Landesdarlehen gefördert (***)	23.380

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2037)				
Ø Zufluss vor Steuer ****)	<b>193</b>	<b>2.310</b>	Ø Zufluss nach Steuer ****)	<b>486</b>
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat	pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				<b>3,0%</b>

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>104.479</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>5.998</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,7 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 23.380 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-211.883		-211.883		-211.883
	2023				6.020	6.020	2,84 %	-205.863
	2024				5.345	5.345	2,60 %	-200.518
€	2025	2.757	-1.075	1.682	5.630	7.312	3,65 %	-193.205
	2026	3.368	-1.290	2.078	4.222	6.300	3,26 %	-186.905
	2027	3.428	-1.290	2.138	3.931	6.069	3,25 %	-180.837
	2028	3.489	-1.290	2.199	3.896	6.095	3,37 %	-174.742
	2029	3.551	-1.290	2.261	3.860	6.121	3,50 %	-168.621
	2030	3.614	-1.290	2.324	3.823	6.147	3,65 %	-162.474
	2031	3.588	-1.290	2.298	3.786	6.084	3,74 %	-156.390
	2032	3.654	-1.290	2.363	3.793	6.157	3,94 %	-150.233
	2033	3.720	-1.290	2.430	3.755	6.185	4,12 %	-144.049
	2034	3.787	-1.290	2.497	3.716	6.213	4,31 %	-137.835
	2035	3.856	-1.290	2.565	3.677	6.242	4,53 %	-131.593
	2036	3.853	-1.290	2.563	3.637	6.200	4,71 %	-125.393
	2037	3.924	-1.290	2.634	3.632	6.266	5,00 %	-119.127
	2038	3.996	-1.290	2.706	2.266	4.971	4,17 %	-114.156
	2039	4.069	-1.290	2.779	-691	2.088	1,83 %	-112.068
	2040	4.143	-1.290	2.853	-1.999	854	0,76 %	-111.214
	2041	4.111	-1.290	2.821	-2.042	779	0,70 %	-110.435
	2042	4.188	-1.290	2.897	-2.032	865	0,78 %	-109.570
	2043	4.266	-1.290	2.975	-2.077	899	0,82 %	-108.671
	2044	4.345	-1.290	3.055	-2.122	933	0,86 %	-107.738
	2045	5.642	-215	5.427	-2.168	3.259	3,03 %	<b>-104.479</b>
	2046	<b>5.998</b>		5.998	-2.821	3.177	3,04 %	-101.302

\*) 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-12.040		-12.040	-12.040
2023				-10.690		-10.690	-22.730
2024				-11.260		-11.260	-33.990
2025	3.408	-651	2.757	-11.010	-192	-8.444	-42.434
2026	4.158	-789	3.368	-11.010	-220	-7.862	-50.296
2027	4.226	-798	3.428	-11.010	-209	-7.791	-58.087
2028	4.296	-807	3.489	-11.010	-198	-7.719	-65.807
2029	4.367	-816	3.551	-11.010	-187	-7.646	-73.453
2030	4.439	-825	3.614	-11.010	-176	-7.572	-81.025
2031	4.512	-924	3.588	-11.010	-165	-7.587	-88.612
2032	4.587	-933	3.654	-11.010	-154	-7.510	-96.122
2033	4.662	-942	3.720	-11.010	-143	-7.433	-103.555
2034	4.739	-952	3.787	-11.010	-131	-7.354	-110.909
2035	4.818	-962	3.856	-11.010	-119	-7.274	-118.182
2036	4.897	-1.044	3.853	-11.010	-108	-7.264	-125.446
2037	4.978	-1.054	3.924	-8.360	-96	-4.532	-129.978
2038	5.060	-1.064	3.996	-2.530	-84	1.382	-128.596
2039	5.144	-1.075	4.069		-72	3.997	-124.598
2040	5.229	-1.085	4.143		-59	4.084	-120.514
2041	5.315	-1.204	4.111		-47	4.064	-116.450
2042	5.403	-1.215	4.188		-34	4.153	-112.297
2043	5.492	-1.226	4.266		-22	4.244	-108.053
2044	5.582	-1.237	4.345		-9	4.336	-103.717
2045	7.065	-1.423	5.642		0	5.642	-98.075
2046	7.471	-1.473	5.998			5.998	-92.078

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 4.090 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
		54.655			54.655
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.603			49.807
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>46.053</b>			<b>104.463</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 58.410**

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

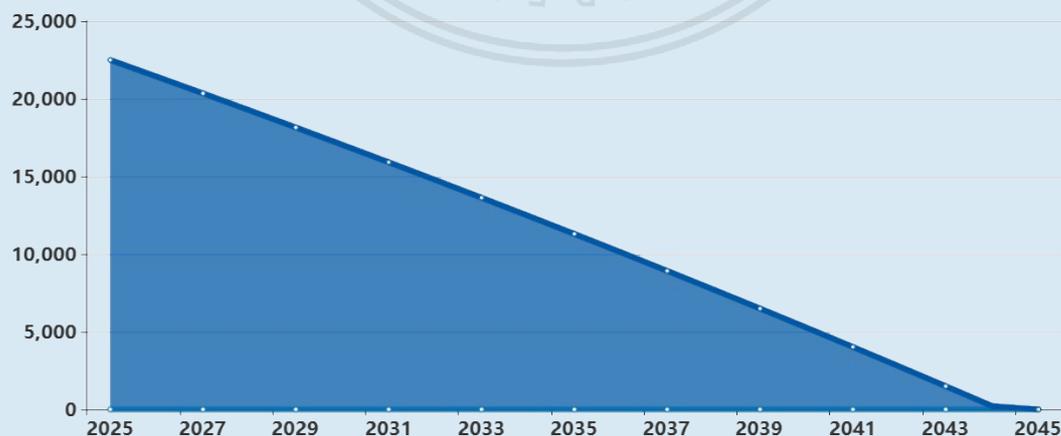
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

## KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	884	192	1.075	22.496
2026	1.070	220	1.290	21.426
2027	1.081	209	1.290	20.345
2028	1.092	198	1.290	19.253
2029	1.103	187	1.290	18.151
2030	1.114	176	1.290	17.037
2031	1.125	165	1.290	15.912
2032	1.136	154	1.290	14.775
2033	1.148	143	1.290	13.628
2034	1.159	131	1.290	12.468
2035	1.171	119	1.290	11.297
2036	1.183	108	1.290	10.115
2037	1.195	96	1.290	8.920
2038	1.207	84	1.290	7.713
2039	1.219	72	1.290	6.495
2040	1.231	59	1.290	5.264
2041	1.243	47	1.290	4.020
2042	1.256	34	1.290	2.764
2043	1.268	22	1.290	1.496
2044	1.281	9	1.290	215
2045	215	0	215	

## 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-9.390		-9.390	-9.390
2023				-2.210		-2.210	-11.600
2024				-250		-250	-11.850
2025	4.325	-651	3.674	-2.480	-192	1.003	-10.847
2026	5.281	-789	4.491	-2.480	-220	1.791	-9.056
2027	5.373	-798	4.575	-2.480	-209	1.886	-7.170
2028	5.467	-807	4.661	-2.480	-198	1.982	-5.188
2029	5.563	-816	4.747	-2.480	-187	2.080	-3.108
2030	5.660	-825	4.836	-2.480	-176	2.179	-929
<b>2031</b>	<b>5.759</b>	<b>-924</b>	<b>4.836</b>	<b>-2.480</b>	<b>-165</b>	<b>2.190</b>	<b>1.261</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 5.190 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.