

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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 289.275 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	30.000
2023	30.000
2024	30.000
	90.000

Steuerliches Ergebnis

2022	-16.128
2023	-15.012
2024	-16.776
	-47.916

90.000
Eigenaufwand vor Steuer

-23.958

Steuerrückfluss** bei 50%

Progression

66.042

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ****)

171.219

Landesdarlehen gefördert *****)

28.056

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

495

pro Monat

5.936

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

289

pro Monat

3.465

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

138.814

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.197

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

5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

289.275

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

138.814

- 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 171.219 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 28.056 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
€	2022			-30.000		-30.000	-30.000	
	2023			-30.000	8.064	-21.936	-51.936	
	2024			-30.000	7.506	-22.494	-74.430	
€	2025	3.309	-11.919	-8.610	8.388	-222	-74.652	
	2026	4.042	-14.302	-10.261	6.113	-4.148	-78.800	
	2027	4.114	-14.302	-10.189	5.902	-4.287	-83.087	
	2028	4.187	-14.302	-10.115	5.781	-4.334	-87.421	
	2029	4.261	-14.302	-10.041	5.658	-4.383	-91.804	
	2030	4.337	-14.302	-9.965	5.533	-4.432	-96.236	
	2031	4.306	-14.302	-9.996	5.407	-4.589	-100.825	
	2032	4.384	-14.302	-9.918	5.332	-4.586	-105.410	
	2033	4.464	-14.302	-9.838	5.202	-4.636	-110.047	
	2034	4.545	-14.302	-9.758	5.070	-4.688	-114.735	
	2035	4.627	-14.302	-9.676	4.935	-4.740	-119.475	
	2036	4.624	-14.302	-9.678	4.799	-4.880	-124.355	
	2037	4.709	-14.302	-9.593	4.703	-4.890	-129.245	
	2038	4.795	-14.302	-9.507	2.973	-6.535	-135.779	
	2039	4.883	-14.302	-9.419	-668	-10.088	-145.867	
	2040	4.972	-3.671	1.301	-2.331	-1.031	-146.898	
	2041	4.933	-1.548	3.385	-2.448	936	-145.961	
	2042	5.025	-1.548	3.477	-2.438	1.039	-144.923	
	2043	5.119	-1.548	3.571	-2.492	1.079	-143.844	
	2044	5.214	-1.548	3.666	-2.546	1.119	-142.725	
	2045	6.770	-258	6.513	-2.602	3.911	-138.814	
	2046	7.197			7.197	-3.385	3.812	-135.001

*) 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-16.128		-16.128	-16.128
2023				-15.012		-15.012	-31.140
2024				-16.776		-16.776	-47.916
2025	4.090	-781	3.309	-13.212	-2.322	-12.225	-60.141
2026	4.989	-947	4.042	-13.212	-2.633	-11.803	-71.945
2027	5.071	-958	4.114	-13.212	-2.463	-11.562	-83.506
2028	5.155	-968	4.187	-13.212	-2.291	-11.316	-94.822
2029	5.240	-979	4.261	-13.212	-2.116	-11.067	-105.889
2030	5.327	-990	4.337	-13.212	-1.939	-10.814	-116.703
2031	5.415	-1.108	4.306	-13.212	-1.759	-10.665	-127.368
2032	5.504	-1.120	4.384	-13.212	-1.576	-10.404	-137.772
2033	5.595	-1.131	4.464	-13.212	-1.391	-10.139	-147.911
2034	5.687	-1.143	4.545	-13.212	-1.203	-9.870	-157.782
2035	5.781	-1.154	4.627	-13.212	-1.012	-9.597	-167.379
2036	5.877	-1.253	4.624	-13.212	-819	-9.407	-176.786
2037	5.974	-1.265	4.709	-10.032	-622	-5.945	-182.731
2038	6.072	-1.277	4.795	-3.036	-423	1.336	-181.395
2039	6.172	-1.290	4.883		-220	4.662	-176.732
2040	6.274	-1.302	4.972		-75	4.897	-171.836
2041	6.378	-1.445	4.933		-56	4.877	-166.959
2042	6.483	-1.458	5.025		-41	4.984	-161.975
2043	6.590	-1.471	5.119		-26	5.093	-156.882
2044	6.699	-1.485	5.214		-11	5.203	-151.679
2045	8.478	-1.707	6.770		0	6.770	-144.909
2046	8.965	-1.768	7.197			7.197	-137.712

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 4.908 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
		65.586			65.586
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.691			61.401
		nach Steuer			nach Steuer
		56.895			126.987

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 70.092

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

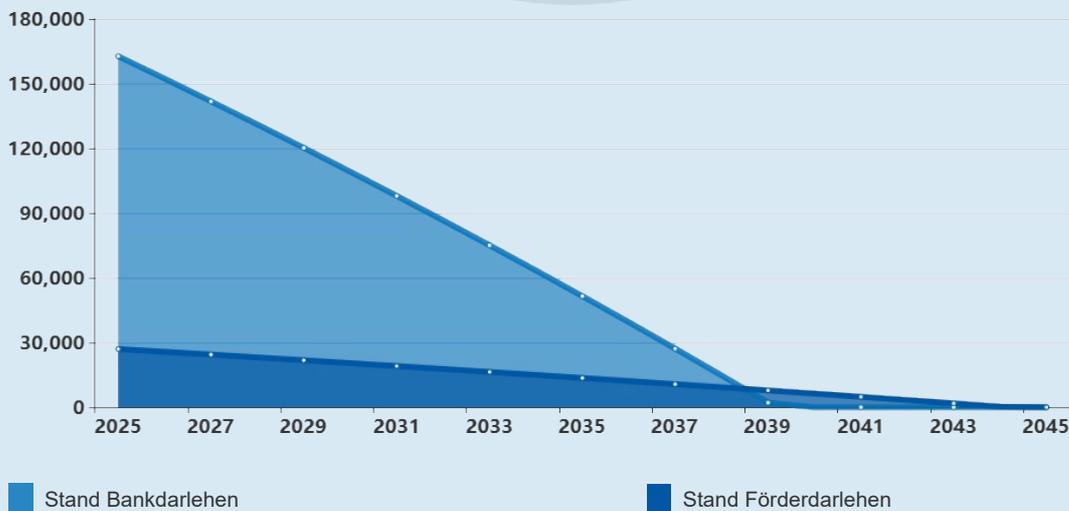
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	8.536	2.092	10.628	162.683	1.060	230	1.290	26.996	11.919
2026	10.385	2.369	12.754	152.298	1.284	264	1.548	25.711	14.302
2027	10.542	2.212	12.754	141.756	1.297	251	1.548	24.414	14.302
2028	10.701	2.053	12.754	131.055	1.310	238	1.548	23.104	14.302
2029	10.863	1.891	12.754	120.193	1.323	225	1.548	21.781	14.302
2030	11.027	1.727	12.754	109.166	1.337	212	1.548	20.444	14.302
2031	11.193	1.561	12.754	97.973	1.350	198	1.548	19.094	14.302
2032	11.362	1.392	12.754	86.611	1.364	185	1.548	17.730	14.302
2033	11.534	1.220	12.754	75.077	1.377	171	1.548	16.353	14.302
2034	11.708	1.046	12.754	63.369	1.391	157	1.548	14.962	14.302
2035	11.885	869	12.754	51.484	1.405	143	1.548	13.556	14.302
2036	12.064	690	12.754	39.419	1.419	129	1.548	12.137	14.302
2037	12.247	507	12.754	27.173	1.433	115	1.548	10.704	14.302
2038	12.432	322	12.754	14.741	1.448	100	1.548	9.256	14.302
2039	12.619	135	12.754	2.122	1.462	86	1.548	7.793	14.302
2040	2.119	4	2.123		1.477	71	1.548	6.316	3.671
2041					1.492	56	1.548	4.824	1.548
2042					1.507	41	1.548	3.317	1.548
2043					1.522	26	1.548	1.795	1.548
2044					1.537	11	1.548	258	1.548
2045					258	0	258		258
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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-12.948		-12.948	-12.948
2023				-4.836		-4.836	-17.784
2024				-3.564		-3.564	-21.348
2025	5.190	-781	4.409	-2.976	-2.322	-889	-22.237
2026	6.337	-947	5.390	-2.976	-2.633	-219	-22.457
2027	6.448	-958	5.490	-2.976	-2.463	51	-22.406
2028	6.561	-968	5.593	-2.976	-2.291	325	-22.080
2029	6.676	-979	5.697	-2.976	-2.116	604	-21.476
2030	6.792	-990	5.803	-2.976	-1.939	888	-20.588
2031	6.911	-1.108	5.803	-2.976	-1.759	1.068	-19.520
2032	7.032	-1.120	5.913	-2.976	-1.576	1.360	-18.160
2033	7.155	-1.131	6.024	-2.976	-1.391	1.657	-16.503
2034	7.280	-1.143	6.138	-2.976	-1.203	1.959	-14.544
2035	7.408	-1.154	6.254	-2.976	-1.012	2.265	-12.279
2036	7.537	-1.253	6.285	-2.976	-819	2.490	-9.788
2037	7.669	-1.265	6.405	-2.976	-622	2.807	-6.982
2038	7.804	-1.277	6.527	-2.976	-423	3.128	-3.854
2039	7.940	-1.290	6.651	-2.976	-220	3.454	-400
2040	8.079	-1.302	6.777	-2.976	-75	3.726	3.326

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 6.228 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.