

## 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 409.806 \*)

### BAUPHASE (2022 - 2024)

#### Eigenaufwand

2022	42.500
2023	42.500
2024	42.500
	127.500

#### Steuerliches Ergebnis

2022	-22.848
2023	-21.267
2024	-23.766
	-67.881

127.500  
Eigenaufwand vor Steuer

**-33.941**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**93.560**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ****)	242.560
Landesdarlehen gefördert *****)	39.746

### FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*)

**701**  
pro Monat

**8.409**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*)

**409**  
pro Monat

**4.909**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**196.652**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**10.196**

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

**5,2 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**409.806**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2045

**196.652**

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 242.560 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- \*\*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 39.746 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
€	2022			-42.500		-42.500	-42.500	
	2023			-42.500	11.424	-31.076	-73.576	
	2024			-42.500	10.634	-31.867	-105.443	
€	2025	4.688	-16.885	-12.197	11.883	-314	-105.756	
	2026	5.726	-20.262	-14.536	8.660	-5.876	-111.633	
	2027	5.828	-20.262	-14.434	8.361	-6.073	-117.706	
	2028	5.932	-20.262	-14.330	8.189	-6.141	-123.847	
	2029	6.037	-20.262	-14.225	8.016	-6.209	-130.056	
	2030	6.144	-20.262	-14.117	7.839	-6.278	-136.334	
	2031	6.100	-20.262	-14.161	7.660	-6.501	-142.835	
	2032	6.211	-20.262	-14.050	7.554	-6.496	-149.331	
	2033	6.324	-20.262	-13.938	7.370	-6.568	-155.900	
	2034	6.438	-20.262	-13.823	7.182	-6.641	-162.541	
	2035	6.555	-20.262	-13.707	6.992	-6.715	-169.256	
	2036	6.551	-20.262	-13.711	6.798	-6.913	-176.169	
	2037	6.671	-20.262	-13.591	6.663	-6.928	-183.097	
	2038	6.793	-20.262	-13.469	4.211	-9.257	-192.354	
	2039	6.917	-20.262	-13.344	-947	-14.291	-206.645	
	2040	7.044	-5.201	1.843	-3.303	-1.460	-208.105	
	2041	6.989	-2.193	4.795	-3.469	1.327	-206.778	
	2042	7.119	-2.193	4.926	-3.454	1.471	-205.307	
	2043	7.252	-2.193	5.058	-3.530	1.528	-203.779	
	2044	7.387	-2.193	5.193	-3.607	1.586	-202.193	
	2045	9.591	-365	9.226	-3.686	5.541	<b>-196.652</b>	
	2046	<b>10.196</b>			10.196	-4.796	5.401	-191.252

\*) 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-22.848		-22.848	-22.848
2023				-21.267		-21.267	-44.115
2024				-23.766		-23.766	-67.881
2025	5.794	-1.106	4.688	-18.717	-3.290	-17.319	-85.200
2026	7.068	-1.342	5.726	-18.717	-3.730	-16.722	-101.922
2027	7.184	-1.357	5.828	-18.717	-3.490	-16.379	-118.301
2028	7.303	-1.371	5.932	-18.717	-3.246	-16.031	-134.332
2029	7.424	-1.387	6.037	-18.717	-2.998	-15.678	-150.010
2030	7.546	-1.402	6.144	-18.717	-2.747	-15.320	-165.330
2031	7.671	-1.570	6.100	-18.717	-2.492	-15.109	-180.438
2032	7.797	-1.586	6.211	-18.717	-2.233	-14.739	-195.177
2033	7.926	-1.602	6.324	-18.717	-1.971	-14.364	-209.541
2034	8.057	-1.619	6.438	-18.717	-1.704	-13.983	-223.524
2035	8.190	-1.635	6.555	-18.717	-1.434	-13.596	-237.120
2036	8.325	-1.774	6.551	-18.717	-1.160	-13.326	-250.447
2037	8.462	-1.792	6.671	-14.212	-881	-8.422	-258.869
2038	8.602	-1.809	6.793	-4.301	-599	1.893	-256.976
2039	8.744	-1.827	6.917		-312	6.605	-250.371
2040	8.888	-1.845	7.044		-106	6.937	-243.434
2041	9.035	-2.047	6.989		-80	6.909	-236.525
2042	9.184	-2.065	7.119		-59	7.061	-229.464
2043	9.336	-2.084	7.252		-37	7.215	-222.250
2044	9.490	-2.103	7.387		-15	7.371	-214.879
2045	12.010	-2.418	9.591		0	9.591	-205.288
2046	12.701	-2.505	10.196			10.196	-195.091

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 6.953 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
		92.914			92.914
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.313			86.984
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>80.602</b>			<b>179.899</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 99.297**

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

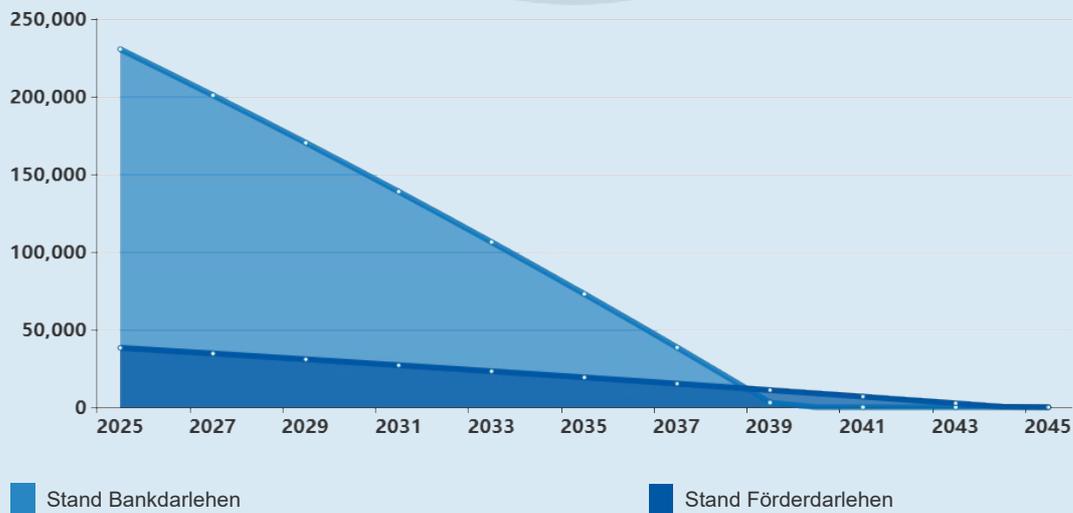
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

## KREDITÜBERSICHT

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	12.093	2.964	15.057	230.468	1.502	326	1.828	38.244	16.885
2026	14.712	3.356	18.068	215.756	1.819	374	2.193	36.424	20.262
2027	14.934	3.134	18.068	200.821	1.838	356	2.193	34.587	20.262
2028	15.160	2.908	18.068	185.662	1.856	337	2.193	32.731	20.262
2029	15.389	2.679	18.068	170.273	1.875	319	2.193	30.856	20.262
2030	15.621	2.447	18.068	154.652	1.894	300	2.193	28.962	20.262
2031	15.857	2.211	18.068	138.795	1.913	281	2.193	27.050	20.262
2032	16.097	1.972	18.068	122.698	1.932	262	2.193	25.118	20.262
2033	16.340	1.728	18.068	106.359	1.951	242	2.193	23.167	20.262
2034	16.586	1.482	18.068	89.772	1.971	223	2.193	21.196	20.262
2035	16.837	1.231	18.068	72.935	1.991	203	2.193	19.205	20.262
2036	17.091	977	18.068	55.844	2.011	183	2.193	17.195	20.262
2037	17.349	719	18.068	38.495	2.031	163	2.193	15.164	20.262
2038	17.611	457	18.068	20.883	2.051	142	2.193	13.112	20.262
2039	17.877	191	18.068	3.006	2.072	122	2.193	11.041	20.262
2040	3.002	6	3.008		2.093	101	2.193	8.948	5.201
2041					2.114	80	2.193	6.834	2.193
2042					2.135	59	2.193	4.699	2.193
2043					2.156	37	2.193	2.543	2.193
2044					2.178	15	2.193	365	2.193
2045					365	0	365		365
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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-18.343		-18.343	-18.343
2023				-6.851		-6.851	-25.194
2024				-5.049		-5.049	-30.243
2025	7.353	-1.106	6.246	-4.216	-3.290	-1.260	-31.503
2026	8.977	-1.342	7.635	-4.216	-3.730	-311	-31.814
2027	9.135	-1.357	7.778	-4.216	-3.490	72	-31.742
2028	9.294	-1.371	7.923	-4.216	-3.246	461	-31.280
2029	9.457	-1.387	8.070	-4.216	-2.998	856	-30.424
2030	9.623	-1.402	8.221	-4.216	-2.747	1.258	-29.166
2031	9.791	-1.570	8.221	-4.216	-2.492	1.513	-27.654
2032	9.962	-1.586	8.376	-4.216	-2.233	1.927	-25.727
2033	10.137	-1.602	8.534	-4.216	-1.971	2.348	-23.379
2034	10.314	-1.619	8.695	-4.216	-1.704	2.775	-20.604
2035	10.494	-1.635	8.859	-4.216	-1.434	3.209	-17.395
2036	10.678	-1.774	8.904	-4.216	-1.160	3.528	-13.867
2037	10.865	-1.792	9.073	-4.216	-881	3.976	-9.891
2038	11.055	-1.809	9.246	-4.216	-599	4.431	-5.460
2039	11.249	-1.827	9.422	-4.216	-312	4.893	-566
<b>2040</b>	<b>11.445</b>	<b>-1.845</b>	<b>9.601</b>	<b>-4.216</b>	<b>-106</b>	<b>5.278</b>	<b>4.712</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 19. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 8.823 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.