

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 482.125 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	50.000
2023	50.000
2024	50.000
	150.000

Steuerliches Ergebnis

2022	-26.880
2023	-25.020
2024	-27.960
	-79.860

150.000
Eigenaufwand vor Steuer

-39.930
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

110.070
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ****)

285.365

Landesdarlehen gefördert *****)

46.760

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

824

pro Monat

9.893

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

481

pro Monat

5.776

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

231.356

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.996

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

5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

482.125

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

231.356

- 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 285.365 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 46.760 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 | Dirmhiringasse 78 / Wagenmanngasse

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-50.000		-50.000	-50.000
	2023			-50.000	13.440	-36.560	-86.560
	2024			-50.000	12.510	-37.490	-124.050
€	2025	5.515	-19.864	-14.349	13.980	-369	-124.419
	2026	6.736	-23.837	-17.101	10.188	-6.913	-131.333
	2027	6.856	-23.837	-16.981	9.836	-7.145	-138.477
	2028	6.978	-23.837	-16.859	9.635	-7.224	-145.702
	2029	7.102	-23.837	-16.735	9.430	-7.305	-153.006
	2030	7.229	-23.837	-16.609	9.222	-7.386	-160.393
	2031	7.177	-23.837	-16.660	9.012	-7.649	-168.041
	2032	7.307	-23.837	-16.530	8.887	-7.643	-175.684
	2033	7.440	-23.837	-16.397	8.670	-7.727	-183.411
	2034	7.574	-23.837	-16.263	8.449	-7.813	-191.225
	2035	7.711	-23.837	-16.126	8.225	-7.900	-199.125
	2036	7.707	-23.837	-16.131	7.998	-8.133	-207.258
	2037	7.848	-23.837	-15.989	7.839	-8.150	-215.408
	2038	7.992	-23.837	-15.845	4.954	-10.891	-226.299
	2039	8.138	-23.837	-15.699	-1.114	-16.813	-243.112
	2040	8.287	-6.119	2.168	-3.885	-1.718	-244.829
	2041	8.222	-2.581	5.641	-4.081	1.561	-243.268
	2042	8.375	-2.581	5.795	-4.064	1.731	-241.538
	2043	8.531	-2.581	5.951	-4.153	1.798	-239.740
	2044	8.690	-2.581	6.110	-4.244	1.866	-237.874
	2045	11.284	-430	10.854	-4.336	6.518	-231.356
	2046	11.996		11.996	-5.642	6.354	-225.002

*) 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-26.880		-26.880	-26.880
2023				-25.020		-25.020	-51.900
2024				-27.960		-27.960	-79.860
2025	6.817	-1.302	5.515	-22.020	-3.870	-20.375	-100.235
2026	8.315	-1.579	6.736	-22.020	-4.389	-19.672	-119.908
2027	8.452	-1.596	6.856	-22.020	-4.106	-19.269	-139.177
2028	8.592	-1.614	6.978	-22.020	-3.819	-18.860	-158.037
2029	8.734	-1.631	7.102	-22.020	-3.527	-18.445	-176.482
2030	8.878	-1.649	7.229	-22.020	-3.232	-18.023	-194.505
2031	9.024	-1.847	7.177	-22.020	-2.932	-17.775	-212.280
2032	9.173	-1.866	7.307	-22.020	-2.627	-17.340	-229.620
2033	9.325	-1.885	7.440	-22.020	-2.318	-16.899	-246.519
2034	9.479	-1.904	7.574	-22.020	-2.005	-16.451	-262.970
2035	9.635	-1.924	7.711	-22.020	-1.687	-15.996	-278.965
2036	9.794	-2.088	7.707	-22.020	-1.364	-15.678	-294.643
2037	9.956	-2.108	7.848	-16.720	-1.037	-9.909	-304.552
2038	10.120	-2.128	7.992	-5.060	-705	2.227	-302.325
2039	10.287	-2.149	8.138		-367	7.771	-294.554
2040	10.457	-2.170	8.287		-125	8.161	-286.392
2041	10.630	-2.408	8.222		-94	8.128	-278.264
2042	10.805	-2.430	8.375		-69	8.306	-269.958
2043	10.983	-2.452	8.531		-44	8.488	-261.470
2044	11.165	-2.475	8.690		-18	8.672	-252.798
2045	14.129	-2.845	11.284		-1	11.284	-241.515
2046	14.942	-2.947	11.996			11.996	-229.519

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 8.180 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
		109.311			109.311
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.485			102.335
		nach Steuer			nach Steuer
		94.825			211.645

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 116.820

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

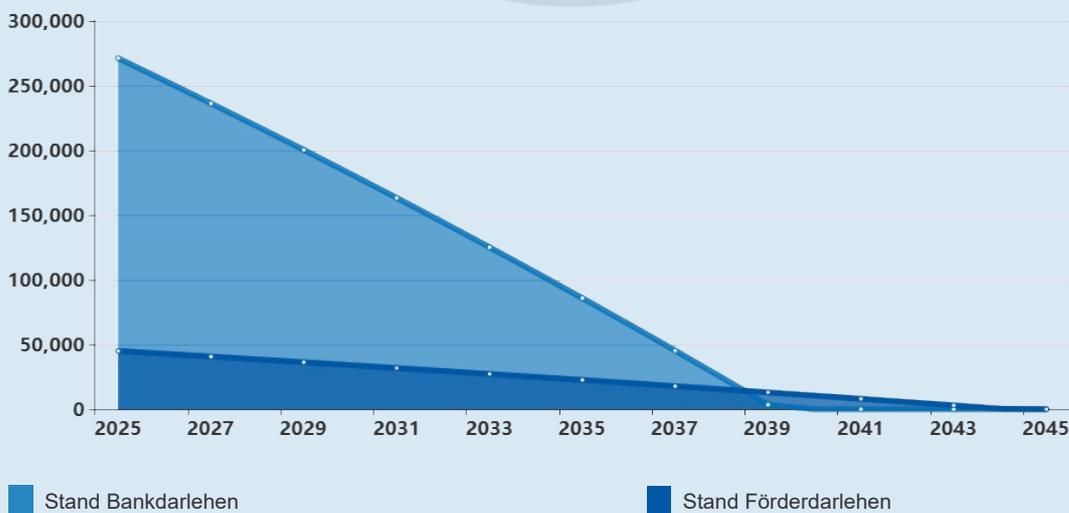
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	14.227	3.487	17.714	271.138	1.767	383	2.151	44.993	19.864
2026	17.308	3.948	21.257	253.830	2.140	440	2.581	42.852	23.837
2027	17.570	3.687	21.257	236.261	2.162	419	2.581	40.690	23.837
2028	17.835	3.422	21.257	218.426	2.184	397	2.581	38.506	23.837
2029	18.104	3.152	21.257	200.321	2.206	375	2.581	36.301	23.837
2030	18.378	2.879	21.257	181.944	2.228	353	2.581	34.073	23.837
2031	18.655	2.601	21.257	163.288	2.250	330	2.581	31.823	23.837
2032	18.937	2.320	21.257	144.351	2.273	308	2.581	29.550	23.837
2033	19.223	2.033	21.257	125.128	2.296	285	2.581	27.255	23.837
2034	19.514	1.743	21.257	105.614	2.319	262	2.581	24.936	23.837
2035	19.808	1.448	21.257	85.806	2.342	239	2.581	22.594	23.837
2036	20.107	1.149	21.257	65.699	2.365	215	2.581	20.229	23.837
2037	20.411	846	21.257	45.288	2.389	191	2.581	17.840	23.837
2038	20.719	537	21.257	24.568	2.413	167	2.581	15.426	23.837
2039	21.032	224	21.257	3.536	2.437	143	2.581	12.989	23.837
2040	3.532	7	3.538		2.462	119	2.581	10.527	6.119
2041					2.487	94	2.581	8.040	2.581
2042					2.512	69	2.581	5.529	2.581
2043					2.537	44	2.581	2.992	2.581
2044					2.562	18	2.581	430	2.581
2045					429	1	430		430
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-21.580		-21.580	-21.580
2023				-8.060		-8.060	-29.640
2024				-5.940		-5.940	-35.580
2025	8.650	-1.302	7.348	-4.960	-3.870	-1.482	-37.062
2026	10.562	-1.579	8.983	-4.960	-4.389	-366	-37.428
2027	10.746	-1.596	9.150	-4.960	-4.106	85	-37.343
2028	10.935	-1.614	9.321	-4.960	-3.819	542	-36.801
2029	11.126	-1.631	9.495	-4.960	-3.527	1.007	-35.793
2030	11.321	-1.649	9.671	-4.960	-3.232	1.480	-34.313
2031	11.519	-1.847	9.671	-4.960	-2.932	1.780	-32.534
2032	11.720	-1.866	9.854	-4.960	-2.627	2.267	-30.267
2033	11.925	-1.885	10.040	-4.960	-2.318	2.762	-27.505
2034	12.134	-1.904	10.230	-4.960	-2.005	3.265	-24.240
2035	12.346	-1.924	10.423	-4.960	-1.687	3.776	-20.465
2036	12.562	-2.088	10.475	-4.960	-1.364	4.151	-16.314
2037	12.782	-2.108	10.675	-4.960	-1.037	4.678	-11.636
2038	13.006	-2.128	10.878	-4.960	-705	5.213	-6.423
2039	13.234	-2.149	11.084	-4.960	-367	5.757	-666
2040	13.465	-2.170	11.295	-4.960	-125	6.210	5.543

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 10.380 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.