

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 602.656 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	62.500
2023	62.500
2024	62.500
	187.500

Steuerliches Ergebnis

2022	-33.600
2023	-31.275
2024	-34.950
	-99.825

187.500
Eigenaufwand vor Steuer

-49.913

Steuerrückfluss** bei 50%

Progression

137.588

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ****)

356.706

Landesdarlehen gefördert *****)

58.450

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

1.031
pro Monat

12.366
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

602
pro Monat

7.219
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

289.195

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

14.994

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

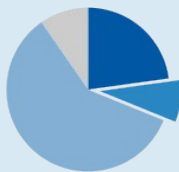
5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

602.656

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

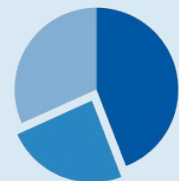


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

289.195

- 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 356.706 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.

****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 58.450 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-62.500		-62.500	-62.500
	2023			-62.500	16.800	-45.700	-108.200
	2024			-62.500	15.638	-46.863	-155.063
€	2025	6.894	-24.830	-17.937	17.475	-462	-155.524
	2026	8.420	-29.796	-21.376	12.735	-8.642	-164.166
	2027	8.570	-29.796	-21.226	12.295	-8.931	-173.097
	2028	8.723	-29.796	-21.074	12.043	-9.030	-182.127
	2029	8.878	-29.796	-20.919	11.788	-9.131	-191.258
	2030	9.036	-29.796	-20.761	11.528	-9.233	-200.491
	2031	8.971	-29.796	-20.825	11.264	-9.561	-210.052
	2032	9.134	-29.796	-20.662	11.109	-9.553	-219.605
	2033	9.300	-29.796	-20.497	10.838	-9.659	-229.264
	2034	9.468	-29.796	-20.328	10.562	-9.767	-239.031
	2035	9.639	-29.796	-20.157	10.282	-9.876	-248.907
	2036	9.633	-29.796	-20.163	9.997	-10.166	-259.072
	2037	9.810	-29.796	-19.986	9.799	-10.188	-269.260
	2038	9.990	-29.796	-19.807	6.193	-13.614	-282.874
	2039	10.173	-29.796	-19.624	-1.392	-21.016	-303.890
	2040	10.358	-7.649	2.710	-4.857	-2.147	-306.036
	2041	10.277	-3.226	7.052	-5.101	1.951	-304.086
	2042	10.469	-3.226	7.244	-5.080	2.164	-301.922
	2043	10.664	-3.226	7.439	-5.192	2.247	-299.675
	2044	10.863	-3.226	7.637	-5.305	2.332	-297.343
	2045	14.105	-537	13.568	-5.420	8.148	-289.195
	2046	14.994		14.994	-7.052	7.942	-281.253

*) 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-33.600		-33.600	-33.600
2023				-31.275		-31.275	-64.875
2024				-34.950		-34.950	-99.825
2025	8.521	-1.627	6.894	-27.525	-4.838	-25.469	-125.294
2026	10.394	-1.974	8.420	-27.525	-5.486	-24.591	-149.885
2027	10.565	-1.995	8.570	-27.525	-5.132	-24.087	-173.971
2028	10.740	-2.017	8.723	-27.525	-4.773	-23.575	-197.547
2029	10.917	-2.039	8.878	-27.525	-4.409	-23.056	-220.603
2030	11.097	-2.062	9.036	-27.525	-4.040	-22.529	-243.132
2031	11.280	-2.309	8.971	-27.525	-3.665	-22.218	-265.350
2032	11.467	-2.333	9.134	-27.525	-3.284	-21.675	-287.025
2033	11.656	-2.356	9.300	-27.525	-2.898	-21.123	-308.149
2034	11.848	-2.380	9.468	-27.525	-2.506	-20.563	-328.712
2035	12.044	-2.405	9.639	-27.525	-2.109	-19.995	-348.707
2036	12.243	-2.609	9.633	-27.525	-1.705	-19.597	-368.304
2037	12.445	-2.635	9.810	-20.900	-1.296	-12.386	-380.690
2038	12.650	-2.660	9.990	-6.325	-881	2.784	-377.906
2039	12.859	-2.686	10.173		-459	9.713	-368.192
2040	13.071	-2.713	10.358		-157	10.202	-357.991
2041	13.287	-3.010	10.277		-117	10.160	-347.831
2042	13.506	-3.037	10.469		-86	10.383	-337.448
2043	13.729	-3.065	10.664		-55	10.610	-326.838
2044	13.956	-3.093	10.863		-23	10.840	-315.998
2045	17.662	-3.557	14.105		-1	14.104	-301.893
2046	18.678	-3.684	14.994			14.994	-286.899

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 10.225 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
		136.639			136.639
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.107			127.918
		nach Steuer			nach Steuer
		118.532			264.557

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 146.025

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

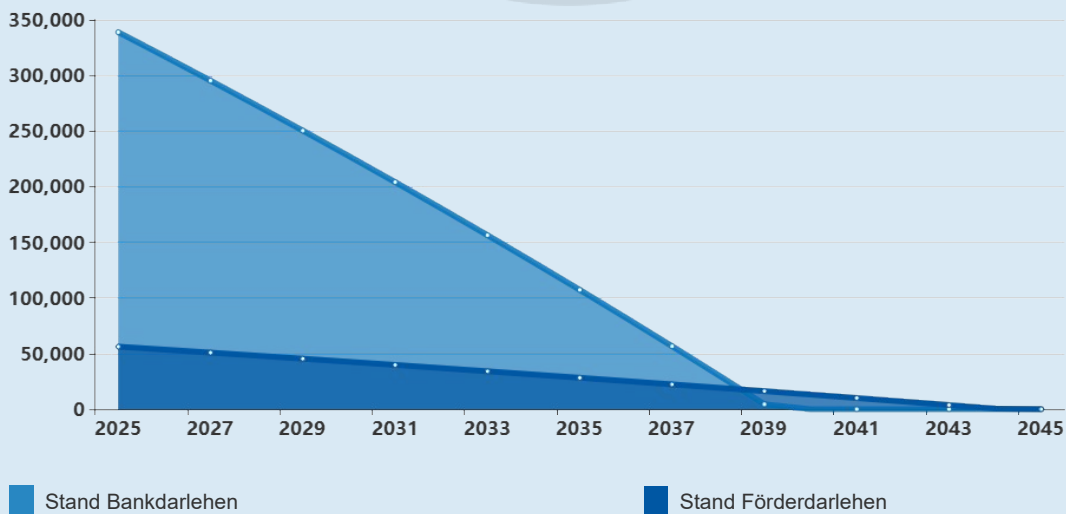
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	17.783	4.359	22.142	338.923	2.209	479	2.688	56.241	24.830
2026	21.635	4.936	26.571	317.288	2.676	550	3.226	53.565	29.796
2027	21.962	4.609	26.571	295.326	2.702	523	3.226	50.863	29.796
2028	22.294	4.277	26.571	273.032	2.730	496	3.226	48.133	29.796
2029	22.630	3.940	26.571	250.402	2.757	469	3.226	45.376	29.796
2030	22.972	3.599	26.571	227.429	2.785	441	3.226	42.591	29.796
2031	23.319	3.252	26.571	204.110	2.813	413	3.226	39.779	29.796
2032	23.671	2.899	26.571	180.439	2.841	385	3.226	36.938	29.796
2033	24.029	2.542	26.571	156.410	2.869	356	3.226	34.068	29.796
2034	24.392	2.179	26.571	132.018	2.898	327	3.226	31.170	29.796
2035	24.760	1.811	26.571	107.258	2.927	298	3.226	28.243	29.796
2036	25.134	1.437	26.571	82.123	2.957	269	3.226	25.286	29.796
2037	25.514	1.057	26.571	56.610	2.987	239	3.226	22.299	29.796
2038	25.899	672	26.571	30.710	3.016	209	3.226	19.283	29.796
2039	26.290	280	26.571	4.420	3.047	179	3.226	16.236	29.796
2040	4.415	8	4.423		3.077	148	3.226	13.159	7.649
2041					3.108	117	3.226	10.050	3.226
2042					3.140	86	3.226	6.911	3.226
2043					3.171	55	3.226	3.740	3.226
2044					3.203	23	3.226	537	3.226
2045					537	1	537		537
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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-26.975		-26.975	-26.975
2023				-10.075		-10.075	-37.050
2024				-7.425		-7.425	-44.475
2025	10.813	-1.627	9.185	-6.200	-4.838	-1.852	-46.327
2026	13.202	-1.974	11.228	-6.200	-5.486	-457	-46.785
2027	13.433	-1.995	11.438	-6.200	-5.132	106	-46.679
2028	13.668	-2.017	11.651	-6.200	-4.773	678	-46.001
2029	13.907	-2.039	11.868	-6.200	-4.409	1.259	-44.741
2030	14.151	-2.062	12.089	-6.200	-4.040	1.850	-42.892
2031	14.398	-2.309	12.089	-6.200	-3.665	2.224	-40.667
2032	14.650	-2.333	12.318	-6.200	-3.284	2.834	-37.834
2033	14.907	-2.356	12.551	-6.200	-2.898	3.452	-34.381
2034	15.168	-2.380	12.787	-6.200	-2.506	4.081	-30.300
2035	15.433	-2.405	13.028	-6.200	-2.109	4.720	-25.581
2036	15.703	-2.609	13.094	-6.200	-1.705	5.188	-20.392
2037	15.978	-2.635	13.343	-6.200	-1.296	5.847	-14.545
2038	16.258	-2.660	13.597	-6.200	-881	6.516	-8.029
2039	16.542	-2.686	13.856	-6.200	-459	7.196	-833
2040	16.832	-2.713	14.119	-6.200	-157	7.762	6.929

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 12.975 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.