

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 723.188 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	75.000
2023	75.000
2024	75.000
	225.000

Steuerliches Ergebnis

2022	-40.320
2023	-37.530
2024	-41.940
	-119.790

225.000
Eigenaufwand vor Steuer

-59.895
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

165.105
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ****)	428.048
Landesdarlehen gefördert *****)	70.140

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

1.237
pro Monat

14.840
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

722
pro Monat

8.663
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

347.034

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

17.993

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

5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

723.188

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

347.034

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 428.048 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 70.140 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-75.000		-75.000	-75.000
	2023			-75.000	20.160	-54.840	-129.840
	2024			-75.000	18.765	-56.235	-186.075
€	2025	8.272	-29.796	-21.524	20.970	-554	-186.629
	2026	10.104	-35.756	-25.652	15.281	-10.370	-196.999
	2027	10.284	-35.756	-25.471	14.754	-10.717	-207.716
	2028	10.467	-35.756	-25.288	14.452	-10.836	-218.552
	2029	10.654	-35.756	-25.102	14.145	-10.957	-229.509
	2030	10.843	-35.756	-24.913	13.834	-11.079	-240.589
	2031	10.765	-35.756	-24.990	13.517	-11.473	-252.062
	2032	10.961	-35.756	-24.795	13.331	-11.464	-263.526
	2033	11.160	-35.756	-24.596	13.005	-11.591	-275.117
	2034	11.362	-35.756	-24.394	12.674	-11.720	-286.837
	2035	11.567	-35.756	-24.189	12.338	-11.851	-298.687
	2036	11.560	-35.756	-24.196	11.997	-12.199	-310.886
	2037	11.772	-35.756	-23.984	11.758	-12.225	-323.112
	2038	11.988	-35.756	-23.768	7.432	-16.336	-339.448
	2039	12.207	-35.756	-23.549	-1.670	-25.219	-364.667
	2040	12.430	-9.178	3.252	-5.828	-2.576	-367.244
	2041	12.333	-3.871	8.462	-6.121	2.341	-364.903
	2042	12.563	-3.871	8.692	-6.096	2.596	-362.306
	2043	12.797	-3.871	8.926	-6.230	2.696	-359.610
	2044	13.035	-3.871	9.164	-6.366	2.798	-356.811
	2045	16.926	-645	16.282	-6.504	9.778	-347.034
	2046	17.993		17.993	-8.463	9.531	-337.503

*) 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-40.320		-40.320	-40.320
2023				-37.530		-37.530	-77.850
2024				-41.940		-41.940	-119.790
2025	10.225	-1.953	8.272	-33.030	-5.805	-30.563	-150.353
2026	12.473	-2.368	10.104	-33.030	-6.583	-29.509	-179.862
2027	12.678	-2.394	10.284	-33.030	-6.158	-28.904	-208.766
2028	12.888	-2.420	10.467	-33.030	-5.728	-28.290	-237.056
2029	13.100	-2.447	10.654	-33.030	-5.291	-27.667	-264.723
2030	13.317	-2.474	10.843	-33.030	-4.847	-27.035	-291.758
2031	13.537	-2.771	10.765	-33.030	-4.397	-26.662	-318.420
2032	13.760	-2.799	10.961	-33.030	-3.941	-26.010	-344.430
2033	13.987	-2.827	11.160	-33.030	-3.478	-25.348	-369.778
2034	14.218	-2.856	11.362	-33.030	-3.008	-24.676	-394.454
2035	14.453	-2.886	11.567	-33.030	-2.531	-23.994	-418.448
2036	14.691	-3.131	11.560	-33.030	-2.047	-23.517	-441.965
2037	14.934	-3.162	11.772	-25.080	-1.555	-14.863	-456.828
2038	15.180	-3.192	11.988	-7.590	-1.057	3.341	-453.487
2039	15.431	-3.224	12.207		-551	11.656	-441.831
2040	15.686	-3.256	12.430		-188	12.242	-429.589
2041	15.945	-3.612	12.333		-141	12.192	-417.397
2042	16.208	-3.645	12.563		-103	12.460	-404.937
2043	16.475	-3.678	12.797		-66	12.732	-392.205
2044	16.747	-3.712	13.035		-27	13.008	-379.198
2045	21.194	-4.268	16.926		-1	16.925	-362.272
2046	22.414	-4.420	17.993			17.993	-344.279

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 12.270 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
		163.966			163.966
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.728			153.502
		nach Steuer			nach Steuer
		142.238			317.468

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 175.230

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

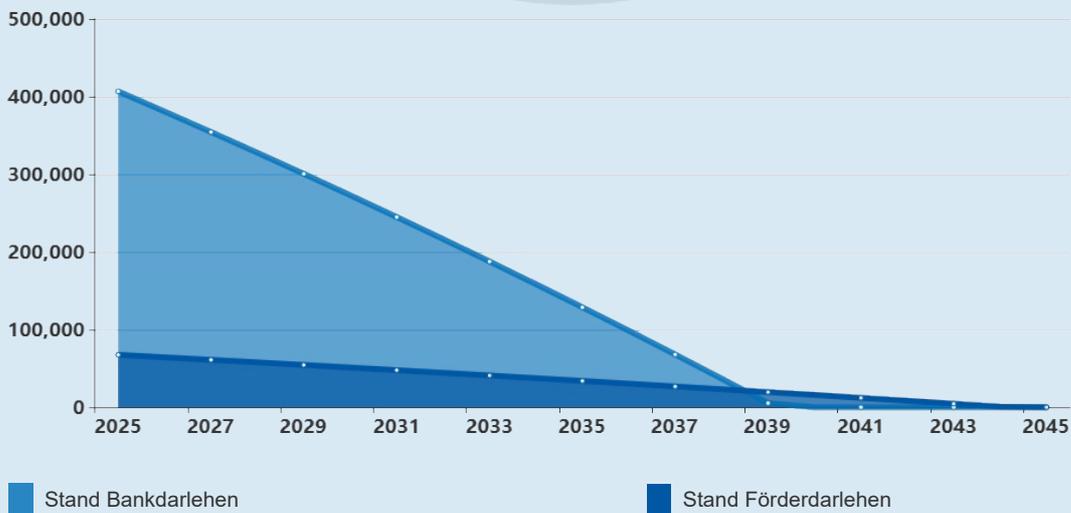
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	21.340	5.231	26.571	406.708	2.651	575	3.226	67.489	29.796
2026	25.962	5.923	31.885	380.745	3.211	660	3.871	64.278	35.756
2027	26.354	5.530	31.885	354.391	3.243	628	3.871	61.035	35.756
2028	26.752	5.132	31.885	327.638	3.275	595	3.871	57.760	35.756
2029	27.157	4.728	31.885	300.482	3.308	562	3.871	54.452	35.756
2030	27.567	4.318	31.885	272.915	3.342	529	3.871	51.110	35.756
2031	27.983	3.902	31.885	244.932	3.375	496	3.871	47.735	35.756
2032	28.406	3.479	31.885	216.527	3.409	462	3.871	44.326	35.756
2033	28.835	3.050	31.885	187.692	3.443	428	3.871	40.882	35.756
2034	29.270	2.615	31.885	158.422	3.478	393	3.871	37.404	35.756
2035	29.712	2.173	31.885	128.709	3.513	358	3.871	33.892	35.756
2036	30.161	1.724	31.885	98.548	3.548	323	3.871	30.343	35.756
2037	30.617	1.268	31.885	67.932	3.584	287	3.871	26.760	35.756
2038	31.079	806	31.885	36.853	3.620	251	3.871	23.140	35.756
2039	31.548	336	31.885	5.304	3.656	215	3.871	19.484	35.756
2040	5.298	10	5.308		3.693	178	3.871	15.791	9.178
2041					3.730	141	3.871	12.061	3.871
2042					3.767	103	3.871	8.293	3.871
2043					3.805	66	3.871	4.488	3.871
2044					3.844	27	3.871	644	3.871
2045					644	1	645		645
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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-32.370		-32.370	-32.370
2023				-12.090		-12.090	-44.460
2024				-8.910		-8.910	-53.370
2025	12.975	-1.953	11.022	-7.440	-5.805	-2.223	-55.593
2026	15.842	-2.368	13.474	-7.440	-6.583	-549	-56.142
2027	16.120	-2.394	13.726	-7.440	-6.158	127	-56.015
2028	16.402	-2.420	13.982	-7.440	-5.728	814	-55.201
2029	16.689	-2.447	14.242	-7.440	-5.291	1.511	-53.690
2030	16.981	-2.474	14.507	-7.440	-4.847	2.220	-51.470
2031	17.278	-2.771	14.507	-7.440	-4.397	2.669	-48.801
2032	17.580	-2.799	14.781	-7.440	-3.941	3.400	-45.400
2033	17.888	-2.827	15.061	-7.440	-3.478	4.143	-41.258
2034	18.201	-2.856	15.345	-7.440	-3.008	4.897	-36.360
2035	18.520	-2.886	15.634	-7.440	-2.531	5.663	-30.697
2036	18.844	-3.131	15.712	-7.440	-2.047	6.226	-24.471
2037	19.174	-3.162	16.012	-7.440	-1.555	7.017	-17.455
2038	19.509	-3.192	16.317	-7.440	-1.057	7.820	-9.635
2039	19.850	-3.224	16.627	-7.440	-551	8.636	-999
2040	20.198	-3.256	16.942	-7.440	-188	9.314	8.315

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 15.570 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.