

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

Barzeichner

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 723.188 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	653.048
-Barzeichnerbonus	-17.400
	635.648

Steuerliches Ergebnis

2022	-36.120
2023	-32.070
2024	-33.780
	-101.970

635.648
Eigenaufwand vor Steuer

-50.985
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

584.663
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

70.140

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2037)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

578

pro Monat

6.930

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

1.457

pro Monat

17.483

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

313.437

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

17.993

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

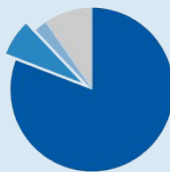
5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

723.188

- 81% Eigenaufwand
- 7% Steuerrückfluss
- 2% Barzeichnerbonus
- 10% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2037

313.437

- 47% gebundenes Kapital
- 28% Steuerrückfluss
- 25% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.

**) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

***) 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 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

*****) Da die Herstellungskosten bis 2038 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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 ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-635.648		-635.648		-635.648
■	2023				18.060	18.060	2,84 %	-617.588
	2024				16.035	16.035	2,60 %	-601.553
€	2025	8.272	-3.226	5.047	16.890	21.937	3,65 %	-579.616
	2026	10.104	-3.871	6.233	12.666	18.899	3,26 %	-560.716
	2027	10.284	-3.871	6.413	11.793	18.206	3,25 %	-542.510
	2028	10.467	-3.871	6.597	11.687	18.283	3,37 %	-524.226
	2029	10.654	-3.871	6.783	11.579	18.362	3,50 %	-505.865
	2030	10.843	-3.871	6.972	11.469	18.441	3,65 %	-487.423
	2031	10.765	-3.871	6.895	11.358	18.253	3,74 %	-469.171
	2032	10.961	-3.871	7.090	11.380	18.470	3,94 %	-450.700
	2033	11.160	-3.871	7.289	11.265	18.554	4,12 %	-432.146
	2034	11.362	-3.871	7.491	11.149	18.640	4,31 %	-413.506
	2035	11.567	-3.871	7.696	11.031	18.727	4,53 %	-394.780
	2036	11.560	-3.871	7.689	10.910	18.600	4,71 %	-376.180
	2037	11.772	-3.871	7.901	10.896	18.798	5,00 %	-357.382
	2038	11.988	-3.871	8.117	6.797	14.914	4,17 %	-342.468
	2039	12.207	-3.871	8.336	-2.073	6.263	1,83 %	-336.205
	2040	12.430	-3.871	8.559	-5.996	2.563	0,76 %	-333.642
	2041	12.333	-3.871	8.462	-6.126	2.336	0,70 %	-331.306
	2042	12.563	-3.871	8.692	-6.096	2.596	0,78 %	-328.710
	2043	12.797	-3.871	8.926	-6.230	2.696	0,82 %	-326.013
	2044	13.035	-3.871	9.164	-6.366	2.798	0,86 %	-323.215
	2045	16.926	-645	16.282	-6.504	9.778	3,03 %	-313.437
	2046	17.993		17.993	-8.463	9.531	3,04 %	-303.907

*) 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				-36.120		-36.120	-36.120
2023				-32.070		-32.070	-68.190
2024				-33.780		-33.780	-101.970
2025	10.225	-1.953	8.272	-33.030	-575	-25.332	-127.302
2026	12.473	-2.368	10.104	-33.030	-660	-23.586	-150.888
2027	12.678	-2.394	10.284	-33.030	-628	-23.374	-174.262
2028	12.888	-2.420	10.467	-33.030	-595	-23.158	-197.420
2029	13.100	-2.447	10.654	-33.030	-562	-22.939	-220.359
2030	13.317	-2.474	10.843	-33.030	-529	-22.716	-243.075
2031	13.537	-2.771	10.765	-33.030	-496	-22.760	-265.835
2032	13.760	-2.799	10.961	-33.030	-462	-22.531	-288.366
2033	13.987	-2.827	11.160	-33.030	-428	-22.298	-310.664
2034	14.218	-2.856	11.362	-33.030	-393	-22.061	-332.725
2035	14.453	-2.886	11.567	-33.030	-358	-21.821	-354.546
2036	14.691	-3.131	11.560	-33.030	-323	-21.793	-376.339
2037	14.934	-3.162	11.772	-25.080	-287	-13.595	-389.934
2038	15.180	-3.192	11.988	-7.590	-251	4.147	-385.787
2039	15.431	-3.224	12.207		-215	11.992	-373.795
2040	15.686	-3.256	12.430		-178	12.252	-361.543
2041	15.945	-3.612	12.333		-141	12.192	-349.351
2042	16.208	-3.645	12.563		-103	12.460	-336.891
2043	16.475	-3.678	12.797		-66	12.732	-324.159
2044	16.747	-3.712	13.035		-27	13.008	-311.152
2045	21.194	-4.268	16.926		-1	16.925	-294.226
2046	22.414	-4.420	17.993			17.993	-276.233

*) 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
		minus Steuer			plus Steuer
		nach Steuer			nach Steuer
		163.966			163.966
		-25.808			149.422
		138.158			313.388

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

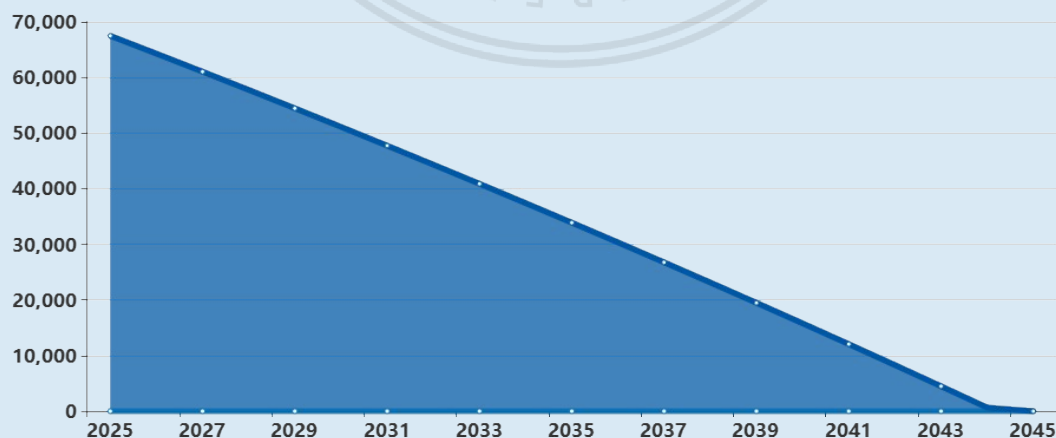
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmannngasse

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	2.651	575	3.226	67.489
2026	3.211	660	3.871	64.278
2027	3.243	628	3.871	61.035
2028	3.275	595	3.871	57.760
2029	3.308	562	3.871	54.452
2030	3.342	529	3.871	51.110
2031	3.375	496	3.871	47.735
2032	3.409	462	3.871	44.326
2033	3.443	428	3.871	40.882
2034	3.478	393	3.871	37.404
2035	3.513	358	3.871	33.892
2036	3.548	323	3.871	30.343
2037	3.584	287	3.871	26.760
2038	3.620	251	3.871	23.140
2039	3.656	215	3.871	19.484
2040	3.693	178	3.871	15.791
2041	3.730	141	3.871	12.061
2042	3.767	103	3.871	8.293
2043	3.805	66	3.871	4.488
2044	3.844	27	3.871	644
2045	644	1	645	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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				-28.170		-28.170	-28.170
2023				-6.630		-6.630	-34.800
2024				-750		-750	-35.550
2025	12.975	-1.953	11.022	-7.440	-575	3.008	-32.542
2026	15.842	-2.368	13.474	-7.440	-660	5.374	-27.168
2027	16.120	-2.394	13.726	-7.440	-628	5.658	-21.511
2028	16.402	-2.420	13.982	-7.440	-595	5.946	-15.564
2029	16.689	-2.447	14.242	-7.440	-562	6.239	-9.325
2030	16.981	-2.474	14.507	-7.440	-529	6.538	-2.787
2031	17.278	-2.771	14.507	-7.440	-496	6.571	3.784

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. 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.

IFA | Institut für
Anlageberatung

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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.