

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 II

Dirmhirngasse 76 | 1230 Wien

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 184.426 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	15.000
2023	15.000
2024	15.000
	45.000

Steuerliches Ergebnis

2022	-10.730
2023	-10.380
2024	-10.530
	-31.640

45.000
Eigenaufwand vor Steuer

-15.820
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

29.180
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	121.576
Landesdarlehen gefördert ****)	17.850

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

371
pro Monat

4.455
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

239
pro Monat

2.871
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

89.470

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.889

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

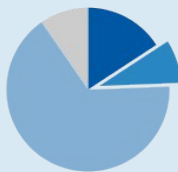
5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

184.426

16%	Eigenaufwand
9%	Steuerrückfluss
66%	Bankdarlehen
9%	Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

89.470

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 121.576 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,72% p.a.
- ****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 17.850 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 II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-15.000		-15.000	-15.000
	2023			-15.000	5.365	-9.635	-24.635
	2024			-15.000	5.190	-9.810	-34.445
€	2025	2.112	-8.489	-6.377	5.265	-1.112	-35.557
	2026	2.586	-10.186	-7.600	4.199	-3.401	-38.957
	2027	2.639	-10.186	-7.547	3.886	-3.660	-42.618
	2028	2.693	-10.186	-7.493	3.793	-3.700	-46.318
	2029	2.748	-10.186	-7.438	3.698	-3.740	-50.058
	2030	2.805	-10.186	-7.382	3.601	-3.781	-53.839
	2031	2.793	-10.186	-7.393	3.502	-3.891	-57.730
	2032	2.851	-10.186	-7.335	3.436	-3.899	-61.629
	2033	2.911	-10.186	-7.276	3.334	-3.942	-65.571
	2034	2.971	-10.186	-7.215	3.230	-3.985	-69.556
	2035	3.033	-10.186	-7.154	3.124	-4.029	-73.586
	2036	3.040	-10.186	-7.146	3.017	-4.129	-77.715
	2037	3.104	-10.186	-7.082	2.935	-4.147	-81.862
	2038	3.170	-10.186	-7.017	1.879	-5.138	-87.000
	2039	3.236	-10.186	-6.950	-460	-7.410	-94.410
	2040	3.304	-2.516	787	-1.535	-748	-95.158
	2041	3.290	-985	2.305	-1.628	677	-94.481
	2042	3.360	-985	2.375	-1.627	748	-93.733
	2043	3.432	-985	2.447	-1.667	780	-92.953
	2044	3.505	-985	2.520	-1.708	812	-92.141
	2045	4.584	-164	4.420	-1.749	2.671	-89.470
	2046	4.889		4.889	-2.292	2.597	-86.873

*) 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 II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis **)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-10.730		-10.730	-10.730
2023				-10.380		-10.380	-21.110
2024				-10.530		-10.530	-31.640
2025	2.625	-513	2.112	-8.660	-1.850	-8.398	-40.038
2026	3.210	-623	2.586	-8.260	-2.099	-7.773	-47.811
2027	3.271	-631	2.639	-8.260	-1.965	-7.586	-55.397
2028	3.333	-639	2.693	-8.260	-1.829	-7.395	-62.792
2029	3.396	-648	2.748	-8.260	-1.690	-7.201	-69.994
2030	3.460	-656	2.805	-8.260	-1.549	-7.004	-76.998
2031	3.526	-733	2.793	-8.260	-1.405	-6.872	-83.870
2032	3.593	-742	2.851	-8.260	-1.259	-6.668	-90.538
2033	3.661	-751	2.911	-8.260	-1.111	-6.460	-96.998
2034	3.731	-760	2.971	-8.260	-960	-6.249	-103.247
2035	3.802	-769	3.033	-8.260	-806	-6.034	-109.280
2036	3.874	-833	3.040	-8.260	-650	-5.870	-115.150
2037	3.947	-843	3.104	-6.370	-491	-3.757	-118.907
2038	4.022	-853	3.170	-1.920	-330	920	-117.988
2039	4.098	-862	3.236		-166	3.070	-114.918
2040	4.176	-873	3.304		-49	3.255	-111.663
2041	4.255	-965	3.290		-36	3.254	-108.408
2042	4.336	-976	3.360		-26	3.334	-105.074
2043	4.418	-986	3.432		-17	3.415	-101.659
2044	4.502	-997	3.505		-7	3.498	-98.161
2045	5.743	-1.159	4.584		0	4.584	-93.577
2046	6.093	-1.204	4.889			4.889	-88.688

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 3.150 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a. ab dem Jahr 2026. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

***) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9% (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
		42.693			42.693
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.062			37.823
		nach Steuer			nach Steuer
		36.632			80.517

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 43.885

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 II

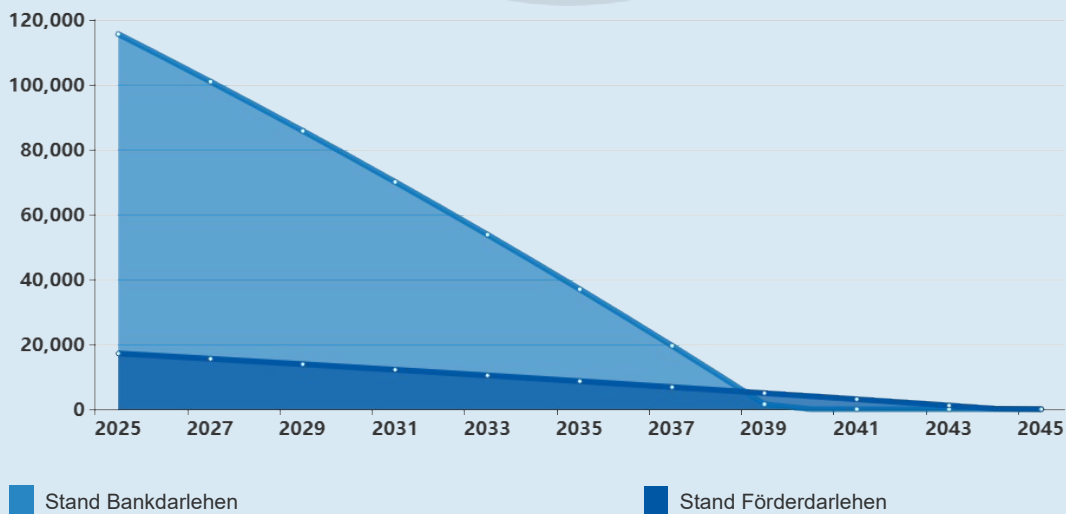
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	5.963	1.704	7.668	115.612	675	146	821	17.175	8.489
2026	7.270	1.931	9.201	108.342	817	168	985	16.358	10.186
2027	7.396	1.805	9.201	100.946	825	160	985	15.533	10.186
2028	7.524	1.677	9.201	93.422	834	152	985	14.699	10.186
2029	7.655	1.547	9.201	85.768	842	143	985	13.857	10.186
2030	7.787	1.414	9.201	77.980	850	135	985	13.007	10.186
2031	7.922	1.279	9.201	70.058	859	126	985	12.148	10.186
2032	8.060	1.142	9.201	61.999	868	117	985	11.281	10.186
2033	8.199	1.002	9.201	53.799	876	109	985	10.404	10.186
2034	8.342	860	9.201	45.458	885	100	985	9.519	10.186
2035	8.486	715	9.201	36.972	894	91	985	8.625	10.186
2036	8.633	568	9.201	28.338	903	82	985	7.722	10.186
2037	8.783	418	9.201	19.556	912	73	985	6.810	10.186
2038	8.935	266	9.201	10.620	921	64	985	5.889	10.186
2039	9.090	111	9.201	1.530	930	55	985	4.959	10.186
2040	1.528	3	1.531		940	45	985	4.019	2.516
2041					949	36	985	3.069	985
2042					959	26	985	2.111	985
2043					968	17	985	1.142	985
2044					978	7	985	164	985
2045					164	0	164		164
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 II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-8.840		-8.840	-8.840
2023				-4.040		-4.040	-12.880
2024				-2.270		-2.270	-15.150
2025	3.350	-513	2.837	-2.260	-1.850	-1.273	-16.423
2026	4.100	-623	3.477	-1.860	-2.099	-482	-16.906
2027	4.182	-631	3.551	-1.860	-1.965	-274	-17.180
2028	4.266	-639	3.627	-1.860	-1.829	-62	-17.242
2029	4.351	-648	3.704	-1.860	-1.690	154	-17.088
2030	4.438	-656	3.783	-1.860	-1.549	374	-16.714
2031	4.527	-733	3.794	-1.860	-1.405	529	-16.185
2032	4.618	-742	3.876	-1.860	-1.259	757	-15.428
2033	4.710	-751	3.959	-1.860	-1.111	989	-14.439
2034	4.804	-760	4.045	-1.860	-960	1.225	-13.215
2035	4.900	-769	4.131	-1.860	-806	1.465	-11.749
2036	4.998	-833	4.165	-1.860	-650	1.655	-10.095
2037	5.098	-843	4.256	-1.860	-491	1.904	-8.190
2038	5.200	-853	4.348	-1.860	-330	2.158	-6.033
2039	5.304	-862	4.442	-1.860	-166	2.416	-3.617
2040	5.410	-873	4.538	-1.860	-49	2.629	-987
2041	5.519	-965	4.553	-1.860	-36	2.657	1.670

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 4.020 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a ab dem Jahr 2026.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9% (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 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.