

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 *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | 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

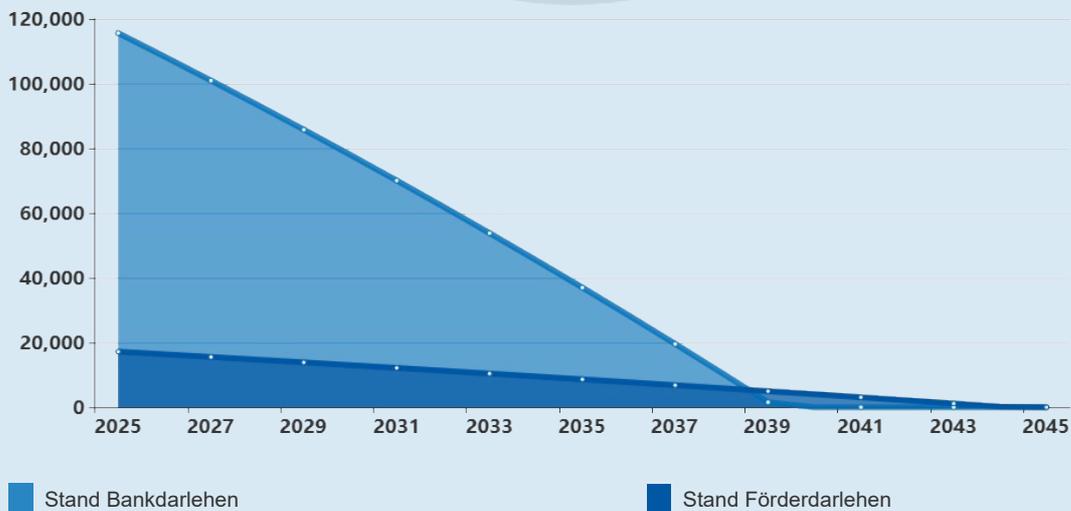
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

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.