

# 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

### Barzeichner

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 184.426 \*)

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>			
2022	166.576	2022	-9.820
-Barzeichnerbonus	-5.000	2023	-8.700
	161.576	2024	-8.260
			-26.780

161.576  
Eigenaufwand vor Steuer

**-13.390**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

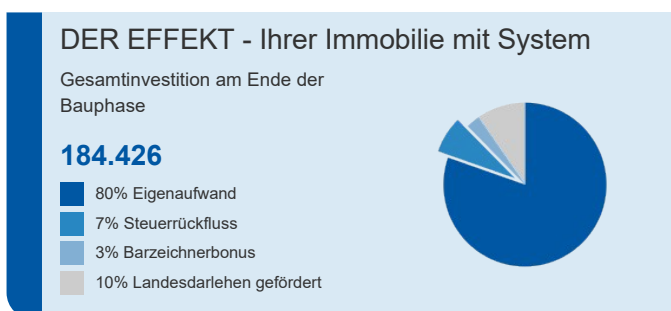
---

**148.186**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Landesdarlehen gefördert ***)	17.850

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2038)				
Ø Zufluss vor Steuer ****)	<b>154</b>	<b>1.845</b>	Ø Zufluss nach Steuer ****)	<b>364</b>
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat	pro Jahr
<b>Ø Ertrag nach Steuer p.a.</b>				<b>3,0%</b>

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)	
<b>gebundenes Kapital</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>78.880</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>4.889</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,2 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) 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 - 2038. 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 II

1230 Wien | Dirmhirngasse 76

### LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % 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			-161.576		-161.576		-161.576
	2023				4.910	4.910	3,04 %	-156.666
	2024				4.350	4.350	2,78 %	-152.316
€	2025	2.112	-821	1.291	4.130	5.421	3,56 %	-146.894
	2026	2.586	-985	1.601	3.147	4.748	3,23 %	-142.146
	2027	2.639	-985	1.654	2.921	4.575	3,22 %	-137.571
	2028	2.693	-985	1.708	2.890	4.599	3,34 %	-132.972
	2029	2.748	-985	1.763	2.859	4.622	3,48 %	-128.350
	2030	2.805	-985	1.819	2.827	4.647	3,62 %	-123.703
	2031	2.793	-985	1.808	2.795	4.603	3,72 %	-119.100
	2032	2.851	-985	1.866	2.797	4.663	3,91 %	-114.437
	2033	2.911	-985	1.925	2.763	4.689	4,10 %	-109.749
	2034	2.971	-985	1.986	2.729	4.715	4,30 %	-105.034
	2035	3.033	-985	2.048	2.694	4.742	4,51 %	-100.292
	2036	3.040	-985	2.055	2.659	4.715	4,70 %	-95.577
	2037	3.104	-985	2.119	2.651	4.770	4,99 %	-90.807
	2038	3.170	-985	2.184	1.669	3.854	4,24 %	-86.953
	2039	3.236	-985	2.251	-593	1.658	1,91 %	-85.295
	2040	3.304	-985	2.319	-1.591	728	0,85 %	-84.567
	2041	3.290	-985	2.305	-1.629	676	0,80 %	-83.891
	2042	3.360	-985	2.375	-1.627	748	0,89 %	-83.143
	2043	3.432	-985	2.447	-1.667	780	0,94 %	-82.363
	2044	3.505	-985	2.520	-1.708	812	0,99 %	-81.551
	2045	4.584	-164	4.420	-1.749	2.671	3,28 %	<b>-78.880</b>
	2046	<b>4.889</b>		4.889	-2.292	2.597	3,29 %	-76.283

\*) 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				-9.820		-9.820	-9.820
2023				-8.700		-8.700	-18.520
2024				-8.260		-8.260	-26.780
2025	2.625	-513	2.112	-8.260	-146	-6.294	-33.074
2026	3.210	-623	2.586	-8.260	-168	-5.842	-38.916
2027	3.271	-631	2.639	-8.260	-160	-5.780	-44.696
2028	3.333	-639	2.693	-8.260	-152	-5.718	-50.414
2029	3.396	-648	2.748	-8.260	-143	-5.655	-56.069
2030	3.460	-656	2.805	-8.260	-135	-5.590	-61.659
2031	3.526	-733	2.793	-8.260	-126	-5.593	-67.252
2032	3.593	-742	2.851	-8.260	-117	-5.526	-72.778
2033	3.661	-751	2.911	-8.260	-109	-5.458	-78.236
2034	3.731	-760	2.971	-8.260	-100	-5.389	-83.625
2035	3.802	-769	3.033	-8.260	-91	-5.318	-88.944
2036	3.874	-833	3.040	-8.260	-82	-5.302	-94.246
2037	3.947	-843	3.104	-6.370	-73	-3.339	-97.584
2038	4.022	-853	3.170	-1.920	-64	1.186	-96.399
2039	4.098	-862	3.236		-55	3.181	-93.217
2040	4.176	-873	3.304		-45	3.258	-89.959
2041	4.255	-965	3.290		-36	3.254	-86.705
2042	4.336	-976	3.360		-26	3.334	-83.371
2043	4.418	-986	3.432		-17	3.415	-79.955
2044	4.502	-997	3.505		-7	3.498	-76.457
2045	5.743	-1.159	4.584		0	4.584	-71.874
2046	6.093	-1.204	4.889			4.889	-66.985

\*) 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
		-7.397			36.488
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>35.297</b>			<b>79.182</b>

**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

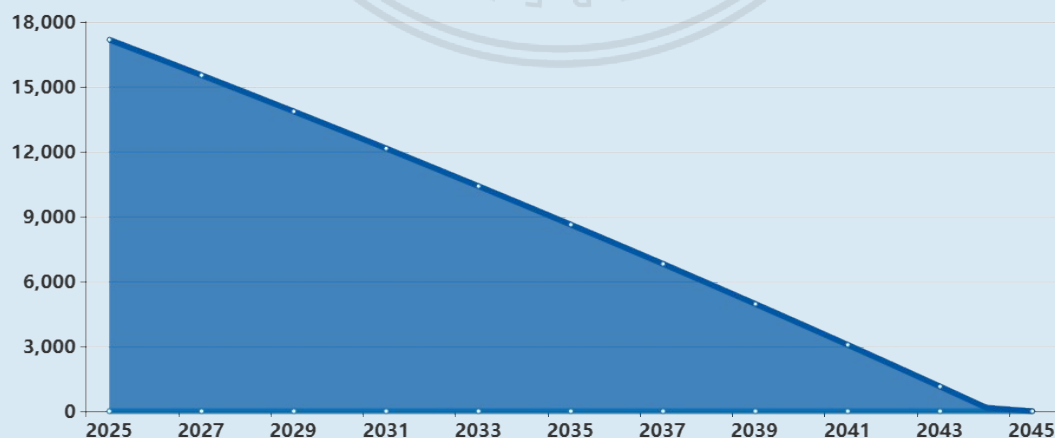
Wohnpark Liesing II  
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

## KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	675	146	821	17.175
2026	817	168	985	16.358
2027	825	160	985	15.533
2028	834	152	985	14.699
2029	842	143	985	13.857
2030	850	135	985	13.007
2031	859	126	985	12.148
2032	868	117	985	11.281
2033	876	109	985	10.404
2034	885	100	985	9.519
2035	894	91	985	8.625
2036	903	82	985	7.722
2037	912	73	985	6.810
2038	921	64	985	5.889
2039	930	55	985	4.959
2040	940	45	985	4.019
2041	949	36	985	3.069
2042	959	26	985	2.111
2043	968	17	985	1.142
2044	978	7	985	164
2045	164	0	164	

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 II

1230 Wien | Dirmhirngasse 76

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-7.930		-7.930	-7.930
2023				-2.360		-2.360	-10.290
2024							-10.290
2025	3.350	-513	2.837	-1.860	-146	831	-9.459
2026	4.100	-623	3.477	-1.860	-168	1.449	-8.010
2027	4.182	-631	3.551	-1.860	-160	1.531	-6.479
2028	4.266	-639	3.627	-1.860	-152	1.615	-4.863
2029	4.351	-648	3.704	-1.860	-143	1.701	-3.163
2030	4.438	-656	3.783	-1.860	-135	1.788	-1.375
<b>2031</b>	<b>4.527</b>	<b>-733</b>	<b>3.794</b>	<b>-1.860</b>	<b>-126</b>	<b>1.808</b>	<b>433</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.