

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 276.638 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	22.500
2023	22.500
2024	22.500
	67.500

Steuerliches Ergebnis

2022	-16.095
2023	-15.570
2024	-15.795
	-47.460

67.500
Eigenaufwand vor Steuer

-23.730
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

43.770
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	182.363
Landesdarlehen gefördert ****)	26.775

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

557
pro Monat

6.682
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

359
pro Monat

4.306
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

134.205

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.333

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

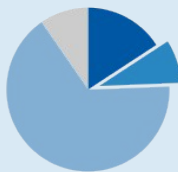
5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

276.638

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

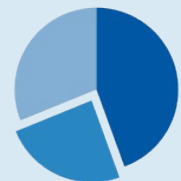


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

134.205

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 182.363 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,72% p.a.
- ****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 26.775 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-22.500		-22.500	-22.500
	2023			-22.500	8.048	-14.453	-36.953
	2024			-22.500	7.785	-14.715	-51.668
€	2025	3.168	-12.733	-9.565	7.898	-1.667	-53.335
	2026	3.880	-15.280	-11.400	6.299	-5.101	-58.436
	2027	3.959	-15.280	-11.320	5.830	-5.491	-63.927
	2028	4.040	-15.280	-11.239	5.689	-5.550	-69.477
	2029	4.123	-15.280	-11.157	5.546	-5.610	-75.087
	2030	4.207	-15.280	-11.073	5.401	-5.672	-80.759
	2031	4.190	-15.280	-11.090	5.253	-5.837	-86.596
	2032	4.277	-15.279	-11.003	5.154	-5.849	-92.445
	2033	4.366	-15.280	-10.914	5.001	-5.913	-98.357
	2034	4.457	-15.280	-10.823	4.845	-5.978	-104.335
	2035	4.549	-15.279	-10.731	4.687	-6.044	-110.379
	2036	4.561	-15.279	-10.719	4.525	-6.194	-116.573
	2037	4.657	-15.279	-10.623	4.402	-6.221	-122.793
	2038	4.754	-15.279	-10.525	2.818	-7.707	-130.501
	2039	4.854	-15.279	-10.426	-690	-11.115	-141.616
	2040	4.955	-3.775	1.181	-2.303	-1.122	-142.738
	2041	4.935	-1.478	3.458	-2.441	1.016	-141.721
	2042	5.041	-1.478	3.563	-2.441	1.122	-140.599
	2043	5.148	-1.478	3.670	-2.501	1.170	-139.429
	2044	5.257	-1.478	3.780	-2.561	1.218	-138.211
	2045	6.876	-246	6.630	-2.624	4.006	-134.205
	2046	7.333		7.333	-3.438	3.895	-130.309

*) 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-16.095		-16.095	-16.095
2023				-15.570		-15.570	-31.665
2024				-15.795		-15.795	-47.460
2025	3.938	-769	3.168	-12.990	-2.776	-12.598	-60.058
2026	4.815	-935	3.880	-12.390	-3.149	-11.659	-71.717
2027	4.906	-947	3.959	-12.390	-2.948	-11.379	-83.096
2028	4.999	-959	4.040	-12.390	-2.743	-11.093	-94.188
2029	5.094	-971	4.123	-12.390	-2.535	-10.802	-104.990
2030	5.191	-984	4.207	-12.390	-2.323	-10.506	-115.497
2031	5.289	-1.100	4.190	-12.390	-2.108	-10.308	-125.805
2032	5.390	-1.113	4.277	-12.390	-1.889	-10.002	-135.807
2033	5.492	-1.126	4.366	-12.390	-1.666	-9.690	-145.497
2034	5.596	-1.140	4.457	-12.390	-1.440	-9.373	-154.870
2035	5.702	-1.153	4.549	-12.390	-1.209	-9.051	-163.920
2036	5.810	-1.250	4.561	-12.390	-975	-8.805	-172.725
2037	5.921	-1.264	4.657	-9.555	-737	-5.636	-178.361
2038	6.033	-1.279	4.754	-2.880	-495	1.379	-176.981
2039	6.148	-1.294	4.854		-249	4.605	-172.376
2040	6.264	-1.309	4.955		-73	4.883	-167.494
2041	6.383	-1.448	4.935		-54	4.881	-162.612
2042	6.504	-1.464	5.041		-39	5.001	-157.611
2043	6.628	-1.480	5.148		-25	5.123	-152.488
2044	6.754	-1.496	5.257		-10	5.247	-147.241
2045	8.614	-1.738	6.876		0	6.876	-140.365
2046	9.139	-1.806	7.333			7.333	-133.032

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 4.725 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
		64.040			64.040
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.092			56.735
		nach Steuer			nach Steuer
		54.947			120.775

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 65.828

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

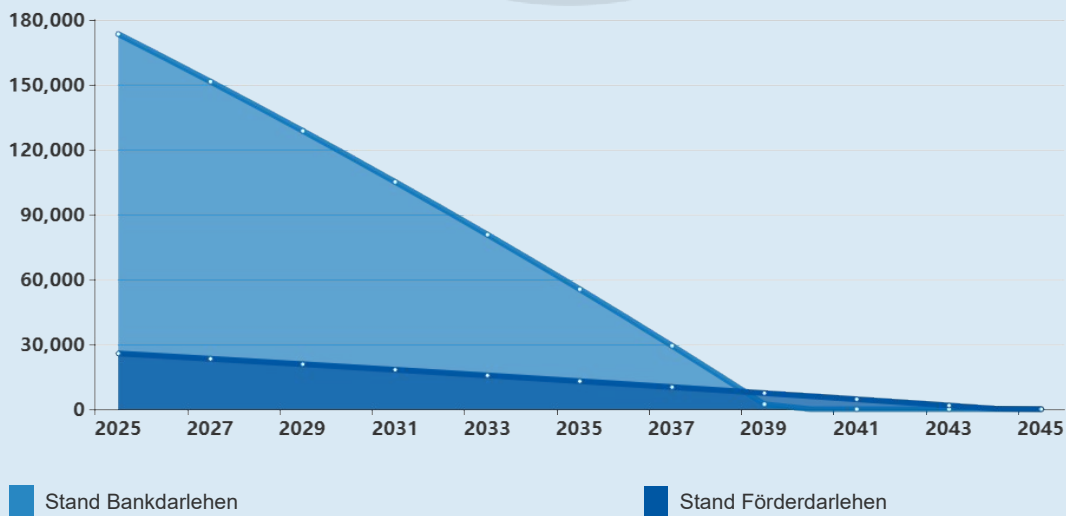
Wohnpark Liesing II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	8.945	2.556	11.502	173.418	1.012	219	1.231	25.763	12.733
2026	10.905	2.897	13.802	162.513	1.226	252	1.478	24.537	15.280
2027	11.094	2.708	13.802	151.419	1.238	240	1.478	23.299	15.280
2028	11.286	2.516	13.802	140.133	1.250	227	1.478	22.049	15.280
2029	11.482	2.320	13.802	128.651	1.263	215	1.478	20.786	15.280
2030	11.681	2.121	13.802	116.970	1.276	202	1.478	19.510	15.280
2031	11.883	1.919	13.802	105.087	1.288	189	1.478	18.222	15.280
2032	12.089	1.712	13.802	92.997	1.301	176	1.478	16.920	15.279
2033	12.299	1.503	13.802	80.698	1.314	163	1.478	15.606	15.280
2034	12.512	1.290	13.802	68.186	1.328	150	1.478	14.278	15.280
2035	12.729	1.073	13.802	55.457	1.341	137	1.478	12.937	15.279
2036	12.950	852	13.802	42.507	1.354	123	1.478	11.583	15.279
2037	13.174	628	13.802	29.333	1.368	110	1.478	10.215	15.279
2038	13.403	399	13.802	15.930	1.382	96	1.478	8.833	15.279
2039	13.635	167	13.802	2.295	1.396	82	1.478	7.437	15.279
2040	2.292	5	2.297		1.410	68	1.478	6.028	3.775
2041					1.424	54	1.478	4.604	1.478
2042					1.438	39	1.478	3.166	1.478
2043					1.453	25	1.478	1.713	1.478
2044					1.467	10	1.478	246	1.478
2045					246	0	246		246
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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-13.260		-13.260	-13.260
2023				-6.060		-6.060	-19.320
2024				-3.405		-3.405	-22.725
2025	5.025	-769	4.256	-3.390	-2.776	-1.910	-24.635
2026	6.151	-935	5.216	-2.790	-3.149	-723	-25.359
2027	6.274	-947	5.327	-2.790	-2.948	-411	-25.770
2028	6.399	-959	5.440	-2.790	-2.743	-93	-25.862
2029	6.527	-971	5.556	-2.790	-2.535	231	-25.631
2030	6.658	-984	5.674	-2.790	-2.323	561	-25.071
2031	6.791	-1.100	5.691	-2.790	-2.108	793	-24.277
2032	6.927	-1.113	5.814	-2.790	-1.889	1.135	-23.142
2033	7.065	-1.126	5.939	-2.790	-1.666	1.483	-21.659
2034	7.206	-1.140	6.067	-2.790	-1.440	1.837	-19.822
2035	7.351	-1.153	6.197	-2.790	-1.209	2.198	-17.624
2036	7.498	-1.250	6.248	-2.790	-975	2.482	-15.142
2037	7.647	-1.264	6.383	-2.790	-737	2.856	-12.286
2038	7.800	-1.279	6.522	-2.790	-495	3.237	-9.049
2039	7.956	-1.294	6.663	-2.790	-249	3.624	-5.425
2040	8.116	-1.309	6.807	-2.790	-73	3.944	-1.481
2041	8.278	-1.448	6.830	-2.790	-54	3.986	2.505

STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 20. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 6.030 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.