

# 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 313.523 \*)

### BAUPHASE (2022 - 2024)

#### Eigenaufwand

2022	25.500
2023	25.500
2024	25.500
	76.500

#### Steuerliches Ergebnis

2022	-18.241
2023	-17.646
2024	-17.901
	-53.788

76.500  
Eigenaufwand vor Steuer

**-26.894**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**49.606**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	206.678
Landesdarlehen gefördert ****)	30.345

### FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*)

**631**  
pro Monat

**7.573**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*)

**407**  
pro Monat

**4.881**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

#### Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

152.099

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.311

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

**5,5 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**313.523**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2045

**152.099**

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 206.678 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,72% p.a.
- \*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 30.345 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-25.500		-25.500	-25.500
	2023			-25.500	9.121	-16.380	-41.880
	2024			-25.500	8.823	-16.677	-58.557
€	2025	3.590	-14.431	-10.840	8.951	-1.890	-60.446
	2026	4.397	-17.317	-12.920	7.139	-5.781	-66.227
	2027	4.487	-17.317	-12.830	6.607	-6.223	-72.450
	2028	4.579	-17.317	-12.738	6.448	-6.290	-78.740
	2029	4.672	-17.317	-12.644	6.286	-6.358	-85.098
	2030	4.768	-17.317	-12.549	6.121	-6.428	-91.526
	2031	4.748	-17.317	-12.569	5.954	-6.615	-98.142
	2032	4.847	-17.317	-12.470	5.841	-6.628	-104.770
	2033	4.948	-17.317	-12.369	5.668	-6.701	-111.471
	2034	5.051	-17.317	-12.266	5.491	-6.775	-118.246
	2035	5.155	-17.317	-12.161	5.311	-6.850	-125.096
	2036	5.169	-17.317	-12.148	5.129	-7.019	-132.116
	2037	5.277	-17.317	-12.039	4.989	-7.050	-139.166
	2038	5.388	-17.317	-11.929	3.194	-8.735	-147.901
	2039	5.501	-17.317	-11.816	-782	-12.597	-160.498
	2040	5.616	-4.278	1.338	-2.610	-1.271	-161.769
	2041	5.593	-1.675	3.919	-2.767	1.152	-160.618
	2042	5.713	-1.675	4.038	-2.766	1.272	-159.346
	2043	5.834	-1.675	4.160	-2.834	1.326	-158.020
	2044	5.958	-1.675	4.284	-2.903	1.381	-156.639
	2045	7.793	-279	7.514	-2.973	4.541	<b>-152.099</b>
	2046	<b>8.311</b>		8.311	-3.896	4.415	-147.684

\*) 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-18.241		-18.241	-18.241
2023				-17.646		-17.646	-35.887
2024				-17.901		-17.901	-53.788
2025	4.463	-872	3.590	-14.722	-3.146	-14.277	-68.065
2026	5.457	-1.060	4.397	-14.042	-3.569	-13.214	-81.279
2027	5.560	-1.073	4.487	-14.042	-3.341	-12.896	-94.175
2028	5.666	-1.087	4.579	-14.042	-3.109	-12.572	-106.747
2029	5.773	-1.101	4.672	-14.042	-2.873	-12.242	-118.989
2030	5.883	-1.115	4.768	-14.042	-2.633	-11.907	-130.896
2031	5.994	-1.246	4.748	-14.042	-2.389	-11.683	-142.579
2032	6.108	-1.261	4.847	-14.042	-2.141	-11.335	-153.914
2033	6.224	-1.276	4.948	-14.042	-1.888	-10.982	-164.897
2034	6.342	-1.292	5.051	-14.042	-1.632	-10.623	-175.519
2035	6.463	-1.307	5.155	-14.042	-1.371	-10.257	-185.777
2036	6.585	-1.416	5.169	-14.042	-1.105	-9.979	-195.755
2037	6.710	-1.433	5.277	-10.829	-835	-6.387	-202.142
2038	6.838	-1.449	5.388	-3.264	-561	1.563	-200.579
2039	6.967	-1.466	5.501		-282	5.219	-195.360
2040	7.100	-1.483	5.616		-83	5.534	-189.826
2041	7.234	-1.641	5.593		-61	5.532	-184.294
2042	7.372	-1.659	5.713		-45	5.668	-178.626
2043	7.511	-1.677	5.834		-28	5.806	-172.820
2044	7.654	-1.696	5.958		-12	5.947	-166.873
2045	9.762	-1.970	7.793		0	7.792	-159.081
2046	10.358	-2.047	8.311			8.311	-150.770

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 5.355 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
		72.578			72.578
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.305			64.300
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>62.274</b>			<b>136.878</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 74.605**

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

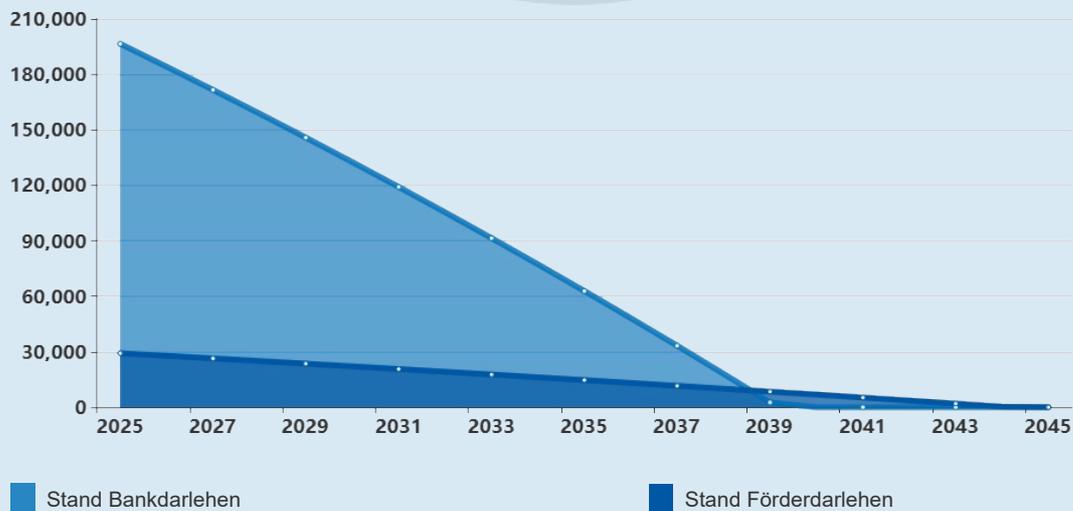
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

### KREDITÜBERSICHT

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	10.138	2.897	13.035	196.540	1.147	249	1.396	29.198	14.431
2026	12.359	3.283	15.642	184.182	1.389	286	1.675	27.809	17.317
2027	12.573	3.069	15.642	171.609	1.403	272	1.675	26.406	17.317
2028	12.791	2.851	15.642	158.818	1.417	258	1.675	24.989	17.317
2029	13.013	2.629	15.642	145.805	1.431	243	1.675	23.558	17.317
2030	13.238	2.404	15.642	132.567	1.446	229	1.675	22.112	17.317
2031	13.468	2.174	15.642	119.099	1.460	214	1.675	20.652	17.317
2032	13.701	1.941	15.642	105.397	1.475	200	1.675	19.177	17.317
2033	13.939	1.703	15.642	91.459	1.490	185	1.675	17.687	17.317
2034	14.181	1.462	15.642	77.278	1.505	170	1.675	16.182	17.317
2035	14.426	1.216	15.642	62.852	1.520	155	1.675	14.663	17.317
2036	14.676	966	15.642	48.175	1.535	140	1.675	13.128	17.317
2037	14.931	711	15.642	33.244	1.550	124	1.675	11.577	17.317
2038	15.190	452	15.642	18.055	1.566	109	1.675	10.011	17.317
2039	15.453	189	15.642	2.601	1.582	93	1.675	8.429	17.317
2040	2.598	6	2.603		1.598	77	1.675	6.832	4.278
2041					1.614	61	1.675	5.218	1.675
2042					1.630	45	1.675	3.588	1.675
2043					1.646	28	1.675	1.942	1.675
2044					1.663	12	1.675	279	1.675
2045					279	0	279		279
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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-15.028		-15.028	-15.028
2023				-6.868		-6.868	-21.896
2024				-3.859		-3.859	-25.755
2025	5.695	-872	4.823	-3.842	-3.146	-2.165	-27.920
2026	6.971	-1.060	5.911	-3.162	-3.569	-820	-28.740
2027	7.110	-1.073	6.037	-3.162	-3.341	-466	-29.205
2028	7.252	-1.087	6.165	-3.162	-3.109	-105	-29.311
2029	7.397	-1.101	6.297	-3.162	-2.873	262	-29.049
2030	7.545	-1.115	6.430	-3.162	-2.633	635	-28.413
2031	7.696	-1.246	6.450	-3.162	-2.389	899	-27.514
2032	7.850	-1.261	6.589	-3.162	-2.141	1.286	-26.228
2033	8.007	-1.276	6.731	-3.162	-1.888	1.681	-24.547
2034	8.167	-1.292	6.876	-3.162	-1.632	2.082	-22.465
2035	8.331	-1.307	7.023	-3.162	-1.371	2.491	-19.974
2036	8.497	-1.416	7.081	-3.162	-1.105	2.813	-17.161
2037	8.667	-1.433	7.234	-3.162	-835	3.237	-13.924
2038	8.841	-1.449	7.391	-3.162	-561	3.668	-10.256
2039	9.017	-1.466	7.551	-3.162	-282	4.107	-6.148
2040	9.198	-1.483	7.714	-3.162	-83	4.470	-1.679
<b>2041</b>	<b>9.382</b>	<b>-1.641</b>	<b>7.741</b>	<b>-3.162</b>	<b>-61</b>	<b>4.518</b>	<b>2.839</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**  
**IM 20. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 6.834 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.