



## 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 368.851 \*)

### BAUPHASE (2022 - 2024)

#### Eigenaufwand

2022	30.000
2023	30.000
2024	30.000
	90.000

#### Steuerliches Ergebnis

2022	-21.460
2023	-20.760
2024	-21.060
	-63.280

90.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-31.640**

Steuerrückfluss\*\* bei 50%

Progression

**58.360**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	243.151
Landesdarlehen gefördert ****)	35.700

### FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

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

**742**  
pro Monat

**8.910**  
pro Jahr

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

**478**  
pro Monat

**5.742**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**178.940**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**9.778**

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

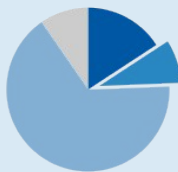
**5,5 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**368.851**

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

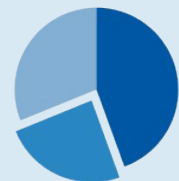


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2045

**178.940**

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 243.151 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,72% p.a.
- \*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 35.700 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-30.000		-30.000	-30.000
	2023			-30.000	10.730	-19.270	-49.270
	2024			-30.000	10.380	-19.620	-68.890
€	2025	4.224	-16.977	-12.753	10.530	-2.223	-71.113
	2026	5.173	-20.373	-15.200	8.398	-6.801	-77.914
	2027	5.279	-20.373	-15.094	7.773	-7.321	-85.235
	2028	5.387	-20.373	-14.986	7.586	-7.400	-92.635
	2029	5.497	-20.373	-14.876	7.395	-7.481	-100.116
	2030	5.609	-20.373	-14.764	7.201	-7.562	-107.678
	2031	5.586	-20.373	-14.787	7.004	-7.783	-115.461
	2032	5.702	-20.373	-14.670	6.872	-7.798	-123.259
	2033	5.821	-20.373	-14.552	6.668	-7.884	-131.142
	2034	5.942	-20.373	-14.431	6.460	-7.971	-139.113
	2035	6.065	-20.373	-14.308	6.249	-8.059	-147.172
	2036	6.081	-20.373	-14.292	6.034	-8.258	-155.430
	2037	6.209	-20.373	-14.164	5.870	-8.294	-163.724
	2038	6.339	-20.373	-14.034	3.757	-10.277	-174.001
	2039	6.472	-20.373	-13.901	-920	-14.820	-188.821
	2040	6.607	-5.033	1.574	-3.070	-1.496	-190.317
	2041	6.580	-1.970	4.610	-3.255	1.355	-188.962
	2042	6.721	-1.970	4.751	-3.254	1.496	-187.466
	2043	6.864	-1.970	4.894	-3.334	1.560	-185.906
	2044	7.010	-1.970	5.040	-3.415	1.624	-184.281
	2045	9.168	-328	8.840	-3.498	5.342	<b>-178.940</b>
	2046	<b>9.778</b>		9.778	-4.584	5.194	-173.746

\*) 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-21.460		-21.460	-21.460
2023				-20.760		-20.760	-42.220
2024				-21.060		-21.060	-63.280
2025	5.250	-1.026	4.224	-17.320	-3.701	-16.797	-80.077
2026	6.420	-1.247	5.173	-16.520	-4.199	-15.546	-95.623
2027	6.541	-1.262	5.279	-16.520	-3.930	-15.171	-110.794
2028	6.666	-1.279	5.387	-16.520	-3.657	-14.790	-125.584
2029	6.792	-1.295	5.497	-16.520	-3.380	-14.403	-139.987
2030	6.921	-1.312	5.609	-16.520	-3.097	-14.008	-153.995
2031	7.052	-1.466	5.586	-16.520	-2.810	-13.744	-167.740
2032	7.186	-1.484	5.702	-16.520	-2.518	-13.336	-181.076
2033	7.322	-1.501	5.821	-16.520	-2.221	-12.920	-193.996
2034	7.461	-1.519	5.942	-16.520	-1.920	-12.498	-206.494
2035	7.603	-1.538	6.065	-16.520	-1.613	-12.067	-218.561
2036	7.747	-1.666	6.081	-16.520	-1.300	-11.740	-230.300
2037	7.894	-1.686	6.209	-12.740	-983	-7.514	-237.815
2038	8.044	-1.705	6.339	-3.840	-660	1.839	-235.975
2039	8.197	-1.725	6.472		-332	6.140	-229.835
2040	8.352	-1.745	6.607		-97	6.510	-223.325
2041	8.511	-1.931	6.580		-72	6.509	-216.817
2042	8.672	-1.952	6.721		-53	6.668	-210.148
2043	8.837	-1.973	6.864		-33	6.831	-203.318
2044	9.005	-1.995	7.010		-14	6.996	-196.322
2045	11.485	-2.317	9.168		0	9.167	-187.154
2046	12.186	-2.408	9.778			9.778	-177.376

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 6.300 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
		85.386			85.386
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.123			75.647
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>73.263</b>			<b>161.033</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 87.770**

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

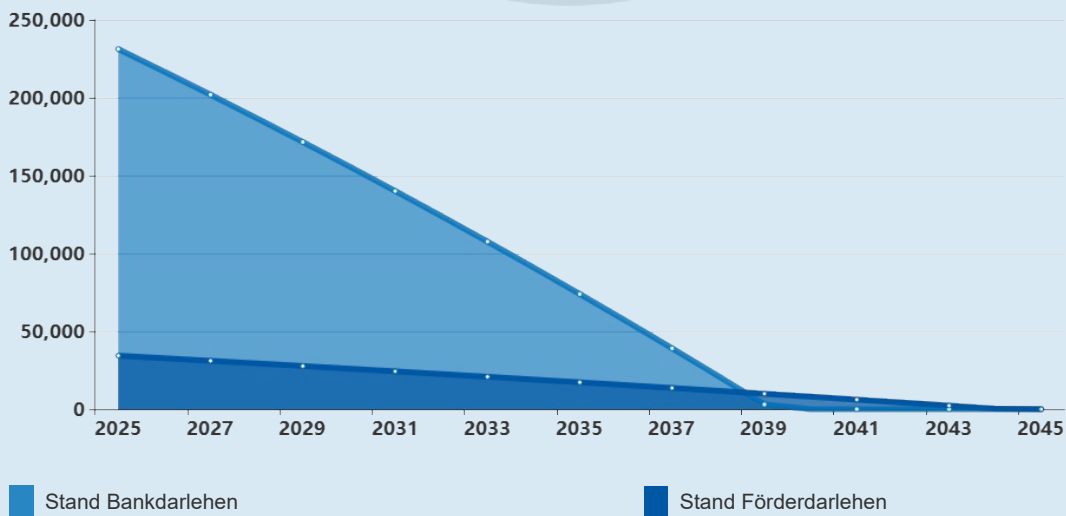
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

## KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	11.927	3.408	15.335	231.224	1.349	292	1.642	34.351	16.977
2026	14.540	3.863	18.403	216.684	1.634	336	1.970	32.717	20.373
2027	14.792	3.611	18.403	201.893	1.651	320	1.970	31.066	20.373
2028	15.048	3.354	18.403	186.844	1.667	303	1.970	29.399	20.373
2029	15.309	3.093	18.403	171.535	1.684	286	1.970	27.715	20.373
2030	15.575	2.828	18.403	155.961	1.701	269	1.970	26.014	20.373
2031	15.845	2.558	18.403	140.116	1.718	252	1.970	24.296	20.373
2032	16.119	2.283	18.403	123.997	1.735	235	1.970	22.561	20.373
2033	16.399	2.004	18.403	107.598	1.753	218	1.970	20.809	20.373
2034	16.683	1.720	18.403	90.915	1.770	200	1.970	19.038	20.373
2035	16.972	1.430	18.403	73.943	1.788	182	1.970	17.250	20.373
2036	17.266	1.136	18.403	56.677	1.806	164	1.970	15.444	20.373
2037	17.566	837	18.403	39.111	1.824	146	1.970	13.620	20.373
2038	17.870	532	18.403	21.241	1.842	128	1.970	11.778	20.373
2039	18.180	222	18.403	3.061	1.861	109	1.970	9.917	20.373
2040	3.056	7	3.063		1.880	91	1.970	8.037	5.033
2041					1.899	72	1.970	6.139	1.970
2042					1.918	53	1.970	4.221	1.970
2043					1.937	33	1.970	2.284	1.970
2044					1.956	14	1.970	328	1.970
2045					328	0	328		328
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-17.680		-17.680	-17.680
2023				-8.080		-8.080	-25.760
2024				-4.540		-4.540	-30.300
2025	6.700	-1.026	5.674	-4.520	-3.701	-2.547	-32.847
2026	8.201	-1.247	6.954	-3.720	-4.199	-965	-33.811
2027	8.365	-1.262	7.102	-3.720	-3.930	-548	-34.359
2028	8.532	-1.279	7.254	-3.720	-3.657	-124	-34.483
2029	8.703	-1.295	7.408	-3.720	-3.380	308	-34.175
2030	8.877	-1.312	7.565	-3.720	-3.097	748	-33.428
2031	9.054	-1.466	7.588	-3.720	-2.810	1.058	-32.370
2032	9.235	-1.484	7.752	-3.720	-2.518	1.513	-30.856
2033	9.420	-1.501	7.919	-3.720	-2.221	1.977	-28.879
2034	9.609	-1.519	8.089	-3.720	-1.920	2.450	-26.429
2035	9.801	-1.538	8.263	-3.720	-1.613	2.930	-23.499
2036	9.997	-1.666	8.330	-3.720	-1.300	3.310	-20.189
2037	10.197	-1.686	8.511	-3.720	-983	3.808	-16.381
2038	10.401	-1.705	8.696	-3.720	-660	4.315	-12.065
2039	10.609	-1.725	8.884	-3.720	-332	4.832	-7.233
2040	10.821	-1.745	9.076	-3.720	-97	5.259	-1.975
<b>2041</b>	<b>11.037</b>	<b>-1.931</b>	<b>9.107</b>	<b>-3.720</b>	<b>-72</b>	<b>5.315</b>	<b>3.340</b>

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

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 8.040 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.