

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 368.851 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	333.151
-Barzeichnerbonus	-10.000
	323.151

Steuerliches Ergebnis

2022	-19.640
2023	-17.400
2024	-16.520
	-53.560

323.151
Eigenaufwand vor Steuer

-26.780
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

296.371
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

35.700

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2038)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

308

pro Monat

3.690

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

729

pro Monat

8.747

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

157.761

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

9.778

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

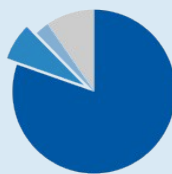
6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

368.851

- 80% Eigenaufwand
- 7% Steuerrückfluss
- 3% Barzeichnerbonus
- 10% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

157.761

- 40% gebundenes Kapital
- 19% Steuerrückfluss
- 41% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



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

2,00 % 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			-323.151		-323.151		-323.151
	2023				9.820	9.820	3,04 %	-313.331
	2024				8.700	8.700	2,78 %	-304.631
€	2025	4.224	-1.642	2.582	8.260	10.842	3,56 %	-293.789
	2026	5.173	-1.970	3.203	6.294	9.497	3,23 %	-284.292
	2027	5.279	-1.970	3.309	5.842	9.150	3,22 %	-275.141
	2028	5.387	-1.970	3.417	5.780	9.197	3,34 %	-265.944
	2029	5.497	-1.970	3.527	5.718	9.245	3,48 %	-256.699
	2030	5.609	-1.970	3.639	5.655	9.294	3,62 %	-247.406
	2031	5.586	-1.970	3.616	5.590	9.206	3,72 %	-238.200
	2032	5.702	-1.970	3.732	5.593	9.325	3,91 %	-228.874
	2033	5.821	-1.970	3.851	5.526	9.377	4,10 %	-219.497
	2034	5.942	-1.970	3.972	5.458	9.430	4,30 %	-210.067
	2035	6.065	-1.970	4.095	5.389	9.484	4,51 %	-200.583
	2036	6.081	-1.970	4.111	5.318	9.429	4,70 %	-191.154
	2037	6.209	-1.970	4.239	5.302	9.540	4,99 %	-181.614
	2038	6.339	-1.970	4.369	3.339	7.708	4,24 %	-173.906
	2039	6.472	-1.970	4.502	-1.186	3.316	1,91 %	-170.590
	2040	6.607	-1.970	4.637	-3.181	1.456	0,85 %	-169.134
	2041	6.580	-1.970	4.610	-3.258	1.352	0,80 %	-167.783
	2042	6.721	-1.970	4.751	-3.254	1.496	0,89 %	-166.286
	2043	6.864	-1.970	4.894	-3.334	1.560	0,94 %	-164.727
	2044	7.010	-1.970	5.040	-3.415	1.624	0,99 %	-163.102
	2045	9.168	-328	8.840	-3.498	5.342	3,28 %	-157.761
	2046	9.778		9.778	-4.584	5.194	3,29 %	-152.567

*) 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				-19.640		-19.640	-19.640
2023				-17.400		-17.400	-37.040
2024				-16.520		-16.520	-53.560
2025	5.250	-1.026	4.224	-16.520	-292	-12.588	-66.148
2026	6.420	-1.247	5.173	-16.520	-336	-11.683	-77.831
2027	6.541	-1.262	5.279	-16.520	-320	-11.561	-89.392
2028	6.666	-1.279	5.387	-16.520	-303	-11.436	-100.828
2029	6.792	-1.295	5.497	-16.520	-286	-11.309	-112.138
2030	6.921	-1.312	5.609	-16.520	-269	-11.180	-123.318
2031	7.052	-1.466	5.586	-16.520	-252	-11.186	-134.504
2032	7.186	-1.484	5.702	-16.520	-235	-11.053	-145.557
2033	7.322	-1.501	5.821	-16.520	-218	-10.916	-156.473
2034	7.461	-1.519	5.942	-16.520	-200	-10.778	-167.251
2035	7.603	-1.538	6.065	-16.520	-182	-10.637	-177.888
2036	7.747	-1.666	6.081	-16.520	-164	-10.603	-188.491
2037	7.894	-1.686	6.209	-12.740	-146	-6.677	-195.169
2038	8.044	-1.705	6.339	-3.840	-128	2.371	-192.797
2039	8.197	-1.725	6.472		-109	6.363	-186.435
2040	8.352	-1.745	6.607		-91	6.517	-179.918
2041	8.511	-1.931	6.580		-72	6.509	-173.409
2042	8.672	-1.952	6.721		-53	6.668	-166.741
2043	8.837	-1.973	6.864		-33	6.831	-159.911
2044	9.005	-1.995	7.010		-14	6.996	-152.915
2045	11.485	-2.317	9.168		0	9.167	-143.747
2046	12.186	-2.408	9.778			9.778	-133.969

*) 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
		-14.793			72.977
		nach Steuer			nach Steuer
		70.593			158.363

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 Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	1.349	292	1.642	34.351
2026	1.634	336	1.970	32.717
2027	1.651	320	1.970	31.066
2028	1.667	303	1.970	29.399
2029	1.684	286	1.970	27.715
2030	1.701	269	1.970	26.014
2031	1.718	252	1.970	24.296
2032	1.735	235	1.970	22.561
2033	1.753	218	1.970	20.809
2034	1.770	200	1.970	19.038
2035	1.788	182	1.970	17.250
2036	1.806	164	1.970	15.444
2037	1.824	146	1.970	13.620
2038	1.842	128	1.970	11.778
2039	1.861	109	1.970	9.917
2040	1.880	91	1.970	8.037
2041	1.899	72	1.970	6.139
2042	1.918	53	1.970	4.221
2043	1.937	33	1.970	2.284
2044	1.956	14	1.970	328
2045	328	0	328	

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-15.860		-15.860	-15.860
2023				-4.720		-4.720	-20.580
2024							-20.580
2025	6.700	-1.026	5.674	-3.720	-292	1.662	-18.918
2026	8.201	-1.247	6.954	-3.720	-336	2.898	-16.020
2027	8.365	-1.262	7.102	-3.720	-320	3.063	-12.957
2028	8.532	-1.279	7.254	-3.720	-303	3.230	-9.727
2029	8.703	-1.295	7.408	-3.720	-286	3.401	-6.326
2030	8.877	-1.312	7.565	-3.720	-269	3.576	-2.750
2031	9.054	-1.466	7.588	-3.720	-252	3.616	866

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. 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.

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.