

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 553.277 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	499.727
-Barzeichnerbonus	-15.000
	484.727

Steuerliches Ergebnis

2022	-29.460
2023	-26.100
2024	-24.780
	-80.340

484.727
Eigenaufwand vor Steuer

-40.170
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

444.557
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 53.550

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2038)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

461

pro Monat

5.535

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

1.093

pro Monat

13.121

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

236.641

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

14.666

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

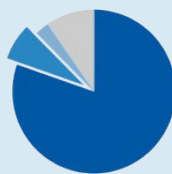
6,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

553.277

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

236.641

- 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 53.550 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

3,00 % 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			-484.727		-484.727		-484.727
⌘	2023				14.730	14.730	3,04 %	-469.997
	2024				13.050	13.050	2,78 %	-456.947
€	2025	6.336	-2.463	3.873	12.390	16.263	3,56 %	-440.683
	2026	7.759	-2.955	4.804	9.441	14.245	3,23 %	-426.438
	2027	7.918	-2.955	4.963	8.762	13.725	3,22 %	-412.712
	2028	8.080	-2.955	5.125	8.671	13.796	3,34 %	-398.916
	2029	8.245	-2.955	5.290	8.577	13.867	3,48 %	-385.049
	2030	8.414	-2.955	5.458	8.482	13.940	3,62 %	-371.109
	2031	8.379	-2.955	5.424	8.385	13.809	3,72 %	-357.300
	2032	8.554	-2.955	5.598	8.390	13.988	3,91 %	-343.312
	2033	8.732	-2.955	5.776	8.289	14.066	4,10 %	-329.246
	2034	8.913	-2.955	5.958	8.187	14.145	4,30 %	-315.101
	2035	9.098	-2.955	6.143	8.083	14.226	4,51 %	-300.875
	2036	9.121	-2.955	6.166	7.978	14.144	4,70 %	-286.731
	2037	9.313	-2.955	6.358	7.953	14.310	4,99 %	-272.421
	2038	9.509	-2.955	6.553	5.008	11.561	4,24 %	-260.859
	2039	9.708	-2.955	6.753	-1.778	4.974	1,91 %	-255.885
	2040	9.911	-2.955	6.956	-4.772	2.184	0,85 %	-253.702
	2041	9.870	-2.955	6.915	-4.888	2.028	0,80 %	-251.674
	2042	10.081	-2.955	7.126	-4.881	2.244	0,89 %	-249.430
	2043	10.296	-2.955	7.341	-5.001	2.340	0,94 %	-247.090
	2044	10.515	-2.955	7.560	-5.123	2.437	0,99 %	-244.654
	2045	13.752	-492	13.260	-5.247	8.013	3,28 %	-236.641
	2046	14.666		14.666	-6.876	7.791	3,29 %	-228.850

*) 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-29.460		-29.460	-29.460
2023				-26.100		-26.100	-55.560
2024				-24.780		-24.780	-80.340
2025	7.875	-1.539	6.336	-24.780	-439	-18.883	-99.223
2026	9.629	-1.870	7.759	-24.780	-504	-17.525	-116.747
2027	9.812	-1.894	7.918	-24.780	-479	-17.341	-134.088
2028	9.998	-1.918	8.080	-24.780	-455	-17.154	-151.242
2029	10.188	-1.943	8.245	-24.780	-429	-16.964	-168.206
2030	10.381	-1.968	8.414	-24.780	-404	-16.770	-184.977
2031	10.578	-2.199	8.379	-24.780	-378	-16.779	-201.756
2032	10.779	-2.225	8.554	-24.780	-353	-16.579	-218.335
2033	10.984	-2.252	8.732	-24.780	-326	-16.375	-234.710
2034	11.192	-2.279	8.913	-24.780	-300	-16.167	-250.877
2035	11.405	-2.307	9.098	-24.780	-273	-15.956	-266.832
2036	11.621	-2.500	9.121	-24.780	-246	-15.905	-282.737
2037	11.842	-2.528	9.313	-19.110	-219	-10.016	-292.753
2038	12.066	-2.558	9.509	-5.760	-192	3.557	-289.196
2039	12.295	-2.587	9.708		-164	9.544	-279.652
2040	12.529	-2.618	9.911		-136	9.775	-269.877
2041	12.766	-2.896	9.870		-108	9.763	-260.114
2042	13.009	-2.927	10.081		-79	10.002	-250.112
2043	13.255	-2.959	10.296		-50	10.246	-239.866
2044	13.507	-2.992	10.515		-21	10.494	-229.372
2045	17.228	-3.476	13.752		-1	13.751	-215.621
2046	18.279	-3.612	14.666			14.666	-200.954

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 9.450 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
		128.080			128.080
		minus Steuer			plus Steuer
		-22.190			109.465
		nach Steuer			nach Steuer
		105.890			237.545

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 131.655

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

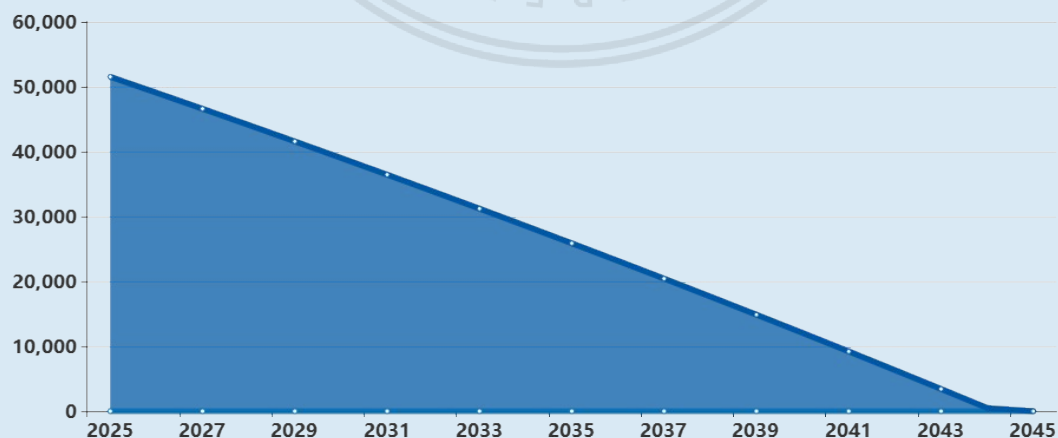
Wohnpark Liesing II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	2.024	439	2.463	51.526
2026	2.451	504	2.955	49.075
2027	2.476	479	2.955	46.599
2028	2.501	455	2.955	44.098
2029	2.526	429	2.955	41.572
2030	2.551	404	2.955	39.021
2031	2.577	378	2.955	36.444
2032	2.603	353	2.955	33.842
2033	2.629	326	2.955	31.213
2034	2.655	300	2.955	28.557
2035	2.682	273	2.955	25.875
2036	2.709	246	2.955	23.166
2037	2.736	219	2.955	20.430
2038	2.764	192	2.955	17.667
2039	2.791	164	2.955	14.875
2040	2.819	136	2.955	12.056
2041	2.848	108	2.955	9.208
2042	2.876	79	2.955	6.332
2043	2.905	50	2.955	3.426
2044	2.934	21	2.955	492
2045	492	1	492	

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-23.790		-23.790	-23.790
2023				-7.080		-7.080	-30.870
2024							-30.870
2025	10.050	-1.539	8.511	-5.580	-439	2.492	-28.378
2026	12.301	-1.870	10.431	-5.580	-504	4.347	-24.030
2027	12.547	-1.894	10.654	-5.580	-479	4.594	-19.436
2028	12.798	-1.918	10.880	-5.580	-455	4.846	-14.590
2029	13.054	-1.943	11.112	-5.580	-429	5.102	-9.488
2030	13.315	-1.968	11.348	-5.580	-404	5.363	-4.125
2031	13.582	-2.199	11.382	-5.580	-378	5.424	1.299

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 12.060 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.

Immobilien
Investments
Seit 1978

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.