

## 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 737.702 \*)

### BAUPHASE (2022 - 2024)

#### Eigenaufwand

2022	60.000
2023	60.000
2024	60.000
	180.000

#### Steuerliches Ergebnis

2022	-42.920
2023	-41.520
2024	-42.120
	-126.560

180.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-63.280**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**116.720**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	486.302
Landesdarlehen gefördert ****)	71.400

### FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

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

**1.485**  
pro Monat

**17.819**  
pro Jahr

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

**957**  
pro Monat

**11.484**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**357.879**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**19.555**

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

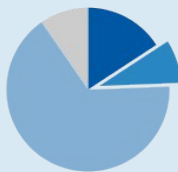
**5,5 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**737.702**

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

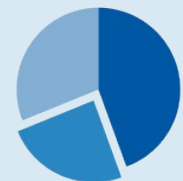


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2045

**357.879**

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 486.302 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,72% p.a.
- \*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 71.400 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-60.000		-60.000	-60.000
	2023			-60.000	21.460	-38.540	-98.540
	2024			-60.000	20.760	-39.240	-137.780
€	2025	8.448	-33.955	-25.506	21.060	-4.446	-142.226
	2026	10.346	-40.745	-30.400	16.797	-13.603	-155.829
	2027	10.558	-40.745	-30.188	15.546	-14.642	-170.471
	2028	10.774	-40.745	-29.972	15.171	-14.800	-185.271
	2029	10.994	-40.745	-29.752	14.790	-14.961	-200.232
	2030	11.218	-40.745	-29.527	14.403	-15.124	-215.357
	2031	11.172	-40.745	-29.573	14.008	-15.565	-230.922
	2032	11.405	-40.745	-29.341	13.744	-15.596	-246.518
	2033	11.642	-40.745	-29.103	13.336	-15.767	-262.285
	2034	11.884	-40.745	-28.861	12.920	-15.941	-278.226
	2035	12.130	-40.745	-28.615	12.498	-16.118	-294.344
	2036	12.162	-40.745	-28.584	12.067	-16.516	-310.860
	2037	12.418	-40.745	-28.328	11.740	-16.588	-327.449
	2038	12.678	-40.745	-28.067	7.514	-20.553	-348.002
	2039	12.944	-40.745	-27.802	-1.839	-29.641	-377.642
	2040	13.214	-10.066	3.149	-6.140	-2.991	-380.634
	2041	13.161	-3.940	9.220	-6.510	2.710	-377.924
	2042	13.442	-3.940	9.501	-6.509	2.993	-374.931
	2043	13.728	-3.940	9.788	-6.668	3.119	-371.812
	2044	14.020	-3.940	10.079	-6.831	3.249	-368.563
	2045	18.336	-656	17.680	-6.996	10.684	<b>-357.879</b>
	2046	<b>19.555</b>		19.555	-9.167	10.388	-347.492

\*) 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-42.920		-42.920	-42.920
2023				-41.520		-41.520	-84.440
2024				-42.120		-42.120	-126.560
2025	10.500	-2.052	8.448	-34.640	-7.402	-33.594	-160.154
2026	12.839	-2.493	10.346	-33.040	-8.398	-31.092	-191.245
2027	13.083	-2.525	10.558	-33.040	-7.861	-30.343	-221.588
2028	13.331	-2.557	10.774	-33.040	-7.315	-29.581	-251.169
2029	13.584	-2.590	10.994	-33.040	-6.759	-28.805	-279.974
2030	13.842	-2.624	11.218	-33.040	-6.195	-28.016	-307.991
2031	14.105	-2.932	11.172	-33.040	-5.621	-27.488	-335.479
2032	14.372	-2.967	11.405	-33.040	-5.037	-26.672	-362.151
2033	14.645	-3.003	11.642	-33.040	-4.443	-25.841	-387.992
2034	14.923	-3.039	11.884	-33.040	-3.839	-24.995	-412.987
2035	15.206	-3.076	12.130	-33.040	-3.225	-24.135	-437.122
2036	15.495	-3.333	12.162	-33.040	-2.601	-23.479	-460.601
2037	15.789	-3.371	12.418	-25.480	-1.966	-15.028	-475.629
2038	16.088	-3.410	12.678	-7.680	-1.320	3.678	-471.951
2039	16.394	-3.450	12.944		-663	12.280	-459.670
2040	16.705	-3.490	13.214		-194	13.020	-446.650
2041	17.022	-3.861	13.161		-143	13.017	-433.633
2042	17.345	-3.903	13.442		-105	13.336	-420.297
2043	17.674	-3.946	13.728		-67	13.661	-406.635
2044	18.009	-3.990	14.020		-28	13.992	-392.643
2045	22.970	-4.634	18.336		-1	18.335	-374.308
2046	24.372	-4.817	19.555			19.555	-354.753

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 12.600 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
		170.773			170.773
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.246			151.294
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>146.526</b>			<b>322.066</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 175.540**

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

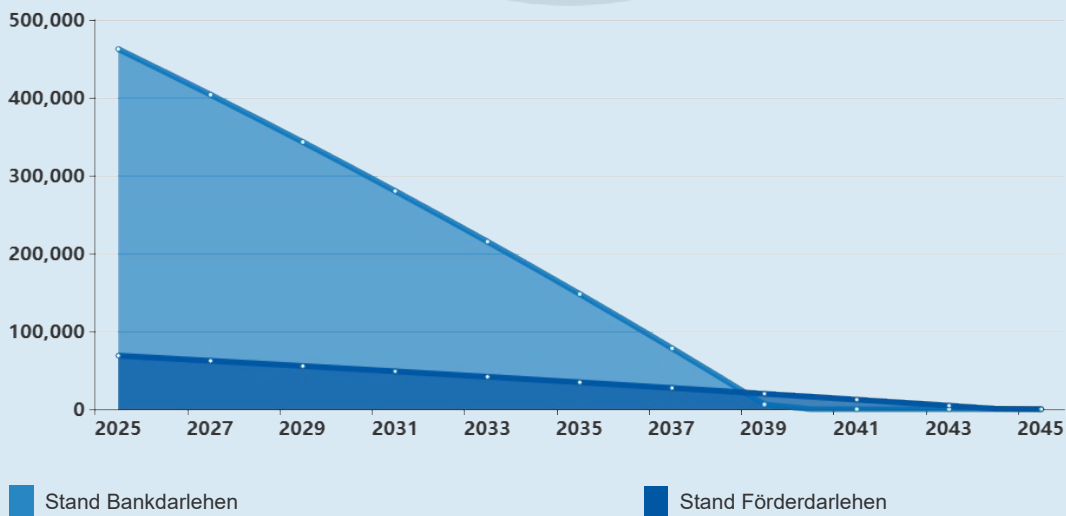
Wohnpark Liesing II  
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

## KREDITÜBERSICHT

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	23.854	6.817	30.671	462.448	2.699	585	3.284	68.701	33.955
2026	29.080	7.726	36.805	433.368	3.268	672	3.940	65.433	40.745
2027	29.584	7.221	36.805	403.785	3.301	639	3.940	62.132	40.745
2028	30.097	6.709	36.805	373.688	3.334	606	3.940	58.798	40.745
2029	30.618	6.187	36.805	343.070	3.368	573	3.940	55.430	40.745
2030	31.149	5.656	36.805	311.921	3.402	539	3.940	52.028	40.745
2031	31.689	5.116	36.805	280.232	3.436	505	3.940	48.592	40.745
2032	32.238	4.567	36.805	247.993	3.470	470	3.940	45.122	40.745
2033	32.797	4.008	36.805	215.196	3.505	435	3.940	41.617	40.745
2034	33.366	3.439	36.805	181.830	3.540	400	3.940	38.076	40.745
2035	33.944	2.861	36.805	147.886	3.576	364	3.940	34.500	40.745
2036	34.533	2.272	36.805	113.353	3.612	328	3.940	30.888	40.745
2037	35.131	1.674	36.805	78.222	3.648	292	3.940	27.240	40.745
2038	35.740	1.065	36.805	42.481	3.685	256	3.940	23.555	40.745
2039	36.360	445	36.805	6.121	3.722	219	3.940	19.834	40.745
2040	6.112	13	6.125		3.759	181	3.940	16.074	10.066
2041					3.797	143	3.940	12.277	3.940
2042					3.835	105	3.940	8.442	3.940
2043					3.874	67	3.940	4.569	3.940
2044					3.913	28	3.940	656	3.940
2045					655	1	656		656
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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-35.360		-35.360	-35.360
2023				-16.160		-16.160	-51.520
2024				-9.080		-9.080	-60.600
2025	13.400	-2.052	11.348	-9.040	-7.402	-5.094	-65.694
2026	16.402	-2.493	13.908	-7.440	-8.398	-1.929	-67.623
2027	16.730	-2.525	14.205	-7.440	-7.861	-1.096	-68.719
2028	17.064	-2.557	14.507	-7.440	-7.315	-248	-68.966
2029	17.406	-2.590	14.815	-7.440	-6.759	616	-68.350
2030	17.754	-2.624	15.130	-7.440	-6.195	1.495	-66.855
2031	18.109	-2.932	15.176	-7.440	-5.621	2.116	-64.739
2032	18.471	-2.967	15.504	-7.440	-5.037	3.027	-61.712
2033	18.840	-3.003	15.838	-7.440	-4.443	3.955	-57.758
2034	19.217	-3.039	16.178	-7.440	-3.839	4.899	-52.859
2035	19.601	-3.076	16.526	-7.440	-3.225	5.861	-46.998
2036	19.993	-3.333	16.661	-7.440	-2.601	6.620	-40.378
2037	20.393	-3.371	17.022	-7.440	-1.966	7.616	-32.762
2038	20.801	-3.410	17.391	-7.440	-1.320	8.631	-24.131
2039	21.217	-3.450	17.767	-7.440	-663	9.664	-14.467
2040	21.642	-3.490	18.151	-7.440	-194	10.517	-3.950
<b>2041</b>	<b>22.074</b>	<b>-3.861</b>	<b>18.213</b>	<b>-7.440</b>	<b>-143</b>	<b>10.630</b>	<b>6.680</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 20. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 16.080 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.