

## 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 922.128 \*)

### BAUPHASE (2022 - 2024)

#### Eigenaufwand

2022	75.000
2023	75.000
2024	75.000
	225.000

#### Steuerliches Ergebnis

2022	-53.650
2023	-51.900
2024	-52.650
	-158.200

225.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-79.100**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**145.900**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	607.878
Landesdarlehen gefördert ****)	89.250

### FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

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

**1.856**  
pro Monat

**22.274**  
pro Jahr

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

**1.196**  
pro Monat

**14.355**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**447.349**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**24.444**

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

**5,5 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**922.128**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2045

**447.349**

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 607.878 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,72% p.a.
- \*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 89.250 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-75.000		-75.000	-75.000
	2023			-75.000	26.825	-48.175	-123.175
	2024			-75.000	25.950	-49.050	-172.225
€	2025	10.560	-42.443	-31.883	26.325	-5.558	-177.783
	2026	12.932	-50.932	-37.999	20.996	-17.004	-194.786
	2027	13.197	-50.932	-37.734	19.432	-18.302	-213.089
	2028	13.467	-50.932	-37.464	18.964	-18.500	-231.589
	2029	13.742	-50.932	-37.189	18.488	-18.701	-250.290
	2030	14.023	-50.932	-36.909	18.003	-18.906	-269.196
	2031	13.965	-50.932	-36.967	17.510	-19.456	-288.652
	2032	14.256	-50.932	-36.676	17.180	-19.495	-308.147
	2033	14.553	-50.932	-36.379	16.670	-19.709	-327.857
	2034	14.855	-50.932	-36.077	16.150	-19.926	-347.783
	2035	15.163	-50.932	-35.769	15.622	-20.147	-367.930
	2036	15.202	-50.932	-35.730	15.084	-20.646	-388.575
	2037	15.522	-50.932	-35.410	14.674	-20.736	-409.311
	2038	15.848	-50.932	-35.084	9.393	-25.691	-435.002
	2039	16.180	-50.932	-34.752	-2.299	-37.051	-472.053
	2040	16.518	-12.582	3.936	-7.675	-3.739	-475.792
	2041	16.451	-4.925	11.525	-8.138	3.388	-472.405
	2042	16.802	-4.925	11.877	-8.136	3.741	-468.664
	2043	17.160	-4.925	12.235	-8.335	3.899	-464.765
	2044	17.525	-4.925	12.599	-8.538	4.061	-460.704
	2045	22.920	-820	22.100	-8.745	13.354	<b>-447.349</b>
	2046	<b>24.444</b>		24.444	-11.459	12.985	-434.364

\*) 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-53.650		-53.650	-53.650
2023				-51.900		-51.900	-105.550
2024				-52.650		-52.650	-158.200
2025	13.125	-2.565	10.560	-43.300	-9.252	-41.992	-200.192
2026	16.049	-3.117	12.932	-41.300	-10.497	-38.865	-239.057
2027	16.353	-3.156	13.197	-41.300	-9.826	-37.929	-276.985
2028	16.664	-3.196	13.467	-41.300	-9.143	-36.976	-313.961
2029	16.980	-3.238	13.742	-41.300	-8.449	-36.007	-349.968
2030	17.302	-3.279	14.023	-41.300	-7.743	-35.021	-384.989
2031	17.631	-3.666	13.965	-41.300	-7.026	-34.361	-419.349
2032	17.965	-3.709	14.256	-41.300	-6.296	-33.340	-452.689
2033	18.306	-3.753	14.553	-41.300	-5.554	-32.301	-484.990
2034	18.654	-3.799	14.855	-41.300	-4.799	-31.244	-516.234
2035	19.008	-3.845	15.163	-41.300	-4.031	-30.168	-546.402
2036	19.368	-4.166	15.202	-41.300	-3.251	-29.349	-575.751
2037	19.736	-4.214	15.522	-31.850	-2.457	-18.785	-594.536
2038	20.110	-4.263	15.848	-9.600	-1.650	4.598	-589.938
2039	20.492	-4.312	16.180		-829	15.350	-574.588
2040	20.881	-4.363	16.518		-243	16.275	-558.313
2041	21.277	-4.826	16.451		-179	16.272	-542.041
2042	21.681	-4.879	16.802		-132	16.671	-525.371
2043	22.092	-4.932	17.160		-83	17.077	-508.294
2044	22.512	-4.987	17.525		-35	17.490	-490.804
2045	28.713	-5.793	22.920		-1	22.919	-467.885
2046	30.465	-6.021	24.444			24.444	-443.441

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 15.750 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
		213.466			213.466
		minus Steuer			plus Steuer
		-30.308			189.117
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>183.158</b>			<b>402.583</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 219.425**

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

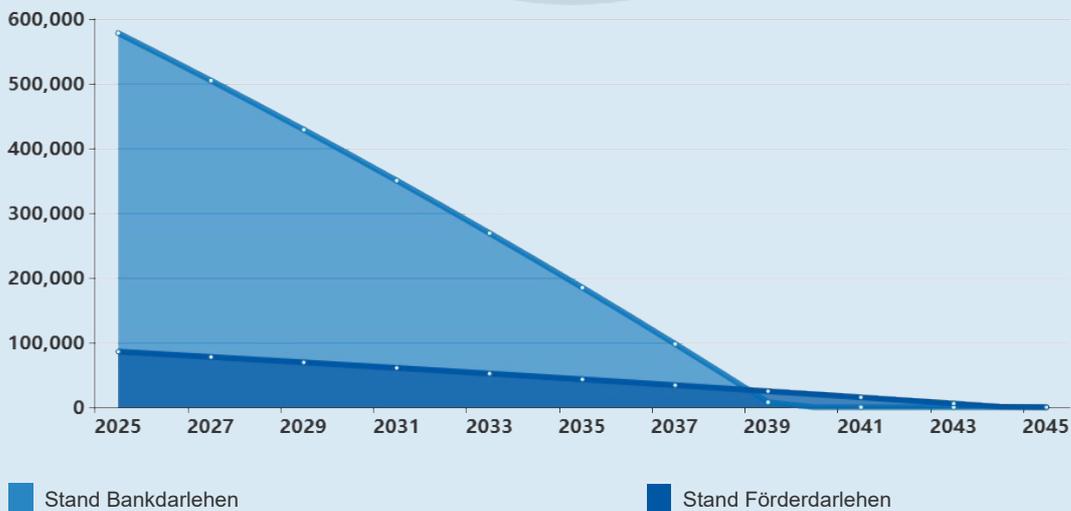
Wohnpark Liesing II  
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

## KREDITÜBERSICHT

### 5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	29.818	8.521	38.339	578.060	3.373	731	4.105	85.877	42.443
2026	36.349	9.657	46.006	541.711	4.085	840	4.926	81.791	50.932
2027	36.980	9.027	46.006	504.731	4.126	799	4.925	77.665	50.932
2028	37.621	8.386	46.006	467.111	4.168	758	4.925	73.497	50.932
2029	38.273	7.734	46.006	428.838	4.210	716	4.925	69.287	50.932
2030	38.936	7.070	46.006	389.901	4.252	673	4.925	65.035	50.932
2031	39.611	6.395	46.006	350.290	4.295	631	4.925	60.740	50.932
2032	40.298	5.708	46.006	309.992	4.338	588	4.925	56.402	50.932
2033	40.997	5.010	46.006	268.995	4.381	544	4.925	52.021	50.932
2034	41.707	4.299	46.006	227.288	4.426	500	4.925	47.595	50.932
2035	42.430	3.576	46.006	184.858	4.470	455	4.925	43.125	50.932
2036	43.166	2.840	46.006	141.692	4.515	411	4.925	38.610	50.932
2037	43.914	2.092	46.006	97.777	4.560	365	4.925	34.050	50.932
2038	44.676	1.331	46.006	53.102	4.606	319	4.925	29.444	50.932
2039	45.450	556	46.006	7.651	4.652	273	4.925	24.792	50.932
2040	7.640	16	7.657		4.699	226	4.925	20.093	12.582
2041					4.746	179	4.925	15.347	4.925
2042					4.794	132	4.925	10.553	4.925
2043					4.842	83	4.925	5.711	4.925
2044					4.891	35	4.925	820	4.925
2045					819	1	820		820
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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-44.200		-44.200	-44.200
2023				-20.200		-20.200	-64.400
2024				-11.350		-11.350	-75.750
2025	16.750	-2.565	14.185	-11.300	-9.252	-6.367	-82.117
2026	20.502	-3.117	17.385	-9.300	-10.497	-2.412	-84.529
2027	20.912	-3.156	17.756	-9.300	-9.826	-1.370	-85.898
2028	21.330	-3.196	18.134	-9.300	-9.143	-310	-86.208
2029	21.757	-3.238	18.519	-9.300	-8.449	770	-85.438
2030	22.192	-3.279	18.913	-9.300	-7.743	1.869	-83.569
2031	22.636	-3.666	18.970	-9.300	-7.026	2.645	-80.924
2032	23.089	-3.709	19.380	-9.300	-6.296	3.784	-77.141
2033	23.550	-3.753	19.797	-9.300	-5.554	4.943	-72.197
2034	24.021	-3.799	20.223	-9.300	-4.799	6.124	-66.073
2035	24.502	-3.845	20.657	-9.300	-4.031	7.326	-58.747
2036	24.992	-4.166	20.826	-9.300	-3.251	8.275	-50.473
2037	25.492	-4.214	21.278	-9.300	-2.457	9.520	-40.952
2038	26.001	-4.263	21.739	-9.300	-1.650	10.789	-30.164
2039	26.522	-4.312	22.209	-9.300	-829	12.080	-18.084
2040	27.052	-4.363	22.689	-9.300	-243	13.146	-4.937
<b>2041</b>	<b>27.593</b>	<b>-4.826</b>	<b>22.767</b>	<b>-9.300</b>	<b>-179</b>	<b>13.287</b>	<b>8.350</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 20. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 20.100 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.