

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 I

Dirmhirngasse 78/Wagenmannngasse
1230 Wien **TRANCHE 2022**

NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing I - Tranche 2022

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 120.531 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	12.500
2023	12.500
2024	12.500
	37.500

Steuerliches Ergebnis

2022	-6.720
2023	-6.255
2024	-6.990
	-19.965

37.500
Eigenaufwand vor Steuer

-9.983
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

27.518
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ****)	71.341
Landesdarlehen gefördert *****)	11.690

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

206
pro Monat

2.473
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

120
pro Monat

1.444
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

57.839

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

2.999

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

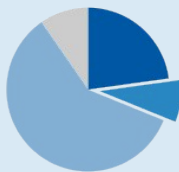
5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

120.531

23% Eigenaufwand
8% Steuerrückfluss
59% Bankdarlehen
10% Landesdarlehen gefördert

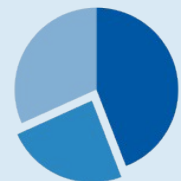


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

57.839

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 71.341 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 11.690 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 I - Tranche 2022

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
€	2022			-12.500		-12.500	-12.500	
	2023			-12.500	3.360	-9.140	-21.640	
	2024			-12.500	3.128	-9.373	-31.013	
€	2025	1.379	-4.966	-3.587	3.495	-92	-31.105	
	2026	1.684	-5.959	-4.275	2.547	-1.728	-32.833	
	2027	1.714	-5.959	-4.245	2.459	-1.786	-34.619	
	2028	1.745	-5.959	-4.215	2.409	-1.806	-36.425	
	2029	1.776	-5.959	-4.184	2.358	-1.826	-38.252	
	2030	1.807	-5.959	-4.152	2.306	-1.847	-40.098	
	2031	1.794	-5.959	-4.165	2.253	-1.912	-42.010	
	2032	1.827	-5.959	-4.132	2.222	-1.911	-43.921	
	2033	1.860	-5.959	-4.099	2.168	-1.932	-45.853	
	2034	1.894	-5.959	-4.066	2.112	-1.953	-47.806	
	2035	1.928	-5.959	-4.031	2.056	-1.975	-49.781	
	2036	1.927	-5.959	-4.033	1.999	-2.033	-51.814	
	2037	1.962	-5.959	-3.997	1.960	-2.038	-53.852	
	2038	1.998	-5.959	-3.961	1.239	-2.723	-56.574	
	2039	2.035	-5.959	-3.925	-278	-4.203	-60.778	
	2040	2.072	-1.530	542	-971	-429	-61.207	
	2041	2.055	-645	1.410	-1.020	390	-60.817	
	2042	2.094	-645	1.449	-1.016	433	-60.384	
	2043	2.133	-645	1.488	-1.038	449	-59.935	
	2044	2.173	-645	1.527	-1.061	466	-59.469	
	2045	2.821	-107	2.714	-1.084	1.630	-57.839	
	2046		2.999		2.999	-1.410	1.588	-56.251

*) 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 I - Tranche 2022

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-6.720		-6.720	-6.720
2023				-6.255		-6.255	-12.975
2024				-6.990		-6.990	-19.965
2025	1.704	-325	1.379	-5.505	-968	-5.094	-25.059
2026	2.079	-395	1.684	-5.505	-1.097	-4.918	-29.977
2027	2.113	-399	1.714	-5.505	-1.026	-4.817	-34.794
2028	2.148	-403	1.745	-5.505	-955	-4.715	-39.509
2029	2.183	-408	1.776	-5.505	-882	-4.611	-44.121
2030	2.219	-412	1.807	-5.505	-808	-4.506	-48.626
2031	2.256	-462	1.794	-5.505	-733	-4.444	-53.070
2032	2.293	-467	1.827	-5.505	-657	-4.335	-57.405
2033	2.331	-471	1.860	-5.505	-580	-4.225	-61.630
2034	2.370	-476	1.894	-5.505	-501	-4.113	-65.742
2035	2.409	-481	1.928	-5.505	-422	-3.999	-69.741
2036	2.449	-522	1.927	-5.505	-341	-3.919	-73.661
2037	2.489	-527	1.962	-4.180	-259	-2.477	-76.138
2038	2.530	-532	1.998	-1.265	-176	557	-75.581
2039	2.572	-537	2.035		-92	1.943	-73.639
2040	2.614	-543	2.072		-31	2.040	-71.598
2041	2.657	-602	2.055		-23	2.032	-69.566
2042	2.701	-607	2.094		-17	2.077	-67.490
2043	2.746	-613	2.133		-11	2.122	-65.368
2044	2.791	-619	2.173		-5	2.168	-63.200
2045	3.532	-711	2.821		0	2.821	-60.379
2046	3.736	-737	2.999			2.999	-57.380

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 2.045 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2026. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 8,5% (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
		27.328			27.328
		minus Steuer			plus Steuer
		-3.621			25.584
		nach Steuer			nach Steuer
		23.706			52.911

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 29.205

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 I - Tranche 2022

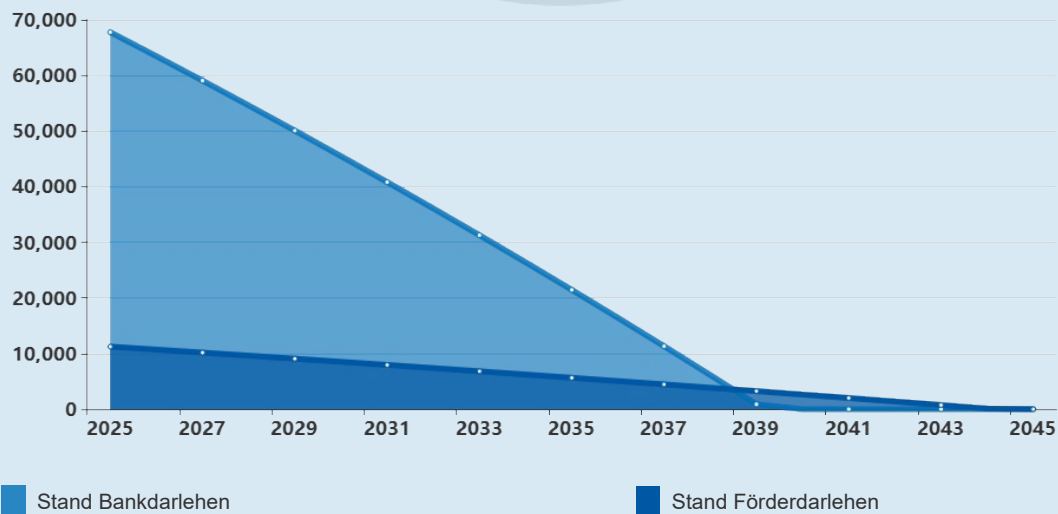
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	3.557	872	4.429	67.785	442	96	538	11.248	4.966
2026	4.327	987	5.314	63.457	535	110	645	10.713	5.959
2027	4.392	922	5.314	59.065	540	105	645	10.173	5.959
2028	4.459	855	5.314	54.606	546	99	645	9.627	5.959
2029	4.526	788	5.314	50.080	551	94	645	9.075	5.959
2030	4.594	720	5.314	45.486	557	88	645	8.518	5.959
2031	4.664	650	5.314	40.822	563	83	645	7.956	5.959
2032	4.734	580	5.314	36.088	568	77	645	7.388	5.959
2033	4.806	508	5.314	31.282	574	71	645	6.814	5.959
2034	4.878	436	5.314	26.404	580	66	645	6.234	5.959
2035	4.952	362	5.314	21.452	585	60	645	5.649	5.959
2036	5.027	287	5.314	16.425	591	54	645	5.057	5.959
2037	5.103	211	5.314	11.322	597	48	645	4.460	5.959
2038	5.180	134	5.314	6.142	603	42	645	3.857	5.959
2039	5.258	56	5.314	884	609	36	645	3.247	5.959
2040	883	2	885		616	30	645	2.632	1.530
2041					622	23	645	2.010	645
2042					628	17	645	1.382	645
2043					634	11	645	748	645
2044					641	5	645	107	645
2045					107	0	107		107
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 I - Tranche 2022

1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-5.395		-5.395	-5.395
2023				-2.015		-2.015	-7.410
2024				-1.485		-1.485	-8.895
2025	2.163	-325	1.837	-1.240	-968	-370	-9.265
2026	2.640	-395	2.246	-1.240	-1.097	-91	-9.357
2027	2.687	-399	2.288	-1.240	-1.026	21	-9.336
2028	2.734	-403	2.330	-1.240	-955	136	-9.200
2029	2.781	-408	2.374	-1.240	-882	252	-8.948
2030	2.830	-412	2.418	-1.240	-808	370	-8.578
2031	2.880	-462	2.418	-1.240	-733	445	-8.133
2032	2.930	-467	2.464	-1.240	-657	567	-7.567
2033	2.981	-471	2.510	-1.240	-580	690	-6.876
2034	3.034	-476	2.557	-1.240	-501	816	-6.060
2035	3.087	-481	2.606	-1.240	-422	944	-5.116
2036	3.141	-522	2.619	-1.240	-341	1.038	-4.079
2037	3.196	-527	2.669	-1.240	-259	1.169	-2.909
2038	3.252	-532	2.719	-1.240	-176	1.303	-1.606
2039	3.308	-537	2.771	-1.240	-92	1.439	-167
2040	3.366	-543	2.824	-1.240	-31	1.552	1.386

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 2.595 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2026. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 8,5% (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.

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 19. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.