

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

Barzeichner

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 120.531 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	108.841
-Barzeichnerbonus	-2.900
	105.941

Steuerliches Ergebnis

2022	-6.020
2023	-5.345
2024	-5.630
	-16.995

105.941
Eigenaufwand vor Steuer

-8.498
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

97.444
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

11.690

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2037)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

96

pro Monat

1.155

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

243

pro Monat

2.914

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

52.240

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

2.999

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

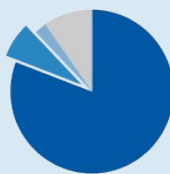
5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

120.531

- 81% Eigenaufwand
- 7% Steuerrückfluss
- 2% Barzeichnerbonus
- 10% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2037

52.240

- 47% gebundenes Kapital
- 28% Steuerrückfluss
- 25% 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 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 - 2037. 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 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 ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-105.941		-105.941		-105.941
	2023				3.010	3.010	2,84 %	-102.931
	2024				2.673	2.673	2,60 %	-100.259
€	2025	1.379	-538	841	2.815	3.656	3,65 %	-96.603
	2026	1.684	-645	1.039	2.111	3.150	3,26 %	-93.453
	2027	1.714	-645	1.069	1.966	3.034	3,25 %	-90.418
	2028	1.745	-645	1.099	1.948	3.047	3,37 %	-87.371
	2029	1.776	-645	1.130	1.930	3.060	3,50 %	-84.311
	2030	1.807	-645	1.162	1.912	3.074	3,65 %	-81.237
	2031	1.794	-645	1.149	1.893	3.042	3,74 %	-78.195
	2032	1.827	-645	1.182	1.897	3.078	3,94 %	-75.117
	2033	1.860	-645	1.215	1.878	3.092	4,12 %	-72.024
	2034	1.894	-645	1.248	1.858	3.107	4,31 %	-68.918
	2035	1.928	-645	1.283	1.838	3.121	4,53 %	-65.796
	2036	1.927	-645	1.282	1.818	3.100	4,71 %	-62.696
	2037	1.962	-645	1.317	1.816	3.133	5,00 %	-59.563
	2038	1.998	-645	1.353	1.133	2.486	4,17 %	-57.078
	2039	2.035	-645	1.389	-346	1.044	1,83 %	-56.034
	2040	2.072	-645	1.426	-999	427	0,76 %	-55.607
	2041	2.055	-645	1.410	-1.021	389	0,70 %	-55.218
	2042	2.094	-645	1.449	-1.016	433	0,78 %	-54.785
	2043	2.133	-645	1.488	-1.038	449	0,82 %	-54.336
	2044	2.173	-645	1.527	-1.061	466	0,86 %	-53.869
	2045	2.821	-107	2.714	-1.084	1.630	3,03 %	-52.240
	2046	2.999		2.999	-1.410	1.588	3,04 %	-50.651

*) 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				-6.020		-6.020	-6.020
2023				-5.345		-5.345	-11.365
2024				-5.630		-5.630	-16.995
2025	1.704	-325	1.379	-5.505	-96	-4.222	-21.217
2026	2.079	-395	1.684	-5.505	-110	-3.931	-25.148
2027	2.113	-399	1.714	-5.505	-105	-3.896	-29.044
2028	2.148	-403	1.745	-5.505	-99	-3.860	-32.903
2029	2.183	-408	1.776	-5.505	-94	-3.823	-36.726
2030	2.219	-412	1.807	-5.505	-88	-3.786	-40.513
2031	2.256	-462	1.794	-5.505	-83	-3.793	-44.306
2032	2.293	-467	1.827	-5.505	-77	-3.755	-48.061
2033	2.331	-471	1.860	-5.505	-71	-3.716	-51.777
2034	2.370	-476	1.894	-5.505	-66	-3.677	-55.454
2035	2.409	-481	1.928	-5.505	-60	-3.637	-59.091
2036	2.449	-522	1.927	-5.505	-54	-3.632	-62.723
2037	2.489	-527	1.962	-4.180	-48	-2.266	-64.989
2038	2.530	-532	1.998	-1.265	-42	691	-64.298
2039	2.572	-537	2.035		-36	1.999	-62.299
2040	2.614	-543	2.072		-30	2.042	-60.257
2041	2.657	-602	2.055		-23	2.032	-58.225
2042	2.701	-607	2.094		-17	2.077	-56.149
2043	2.746	-613	2.133		-11	2.122	-54.027
2044	2.791	-619	2.173		-5	2.168	-51.859
2045	3.532	-711	2.821		0	2.821	-49.038
2046	3.736	-737	2.999			2.999	-46.039

*) 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
		-4.301			24.904
		nach Steuer			nach Steuer
		23.026			52.231

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

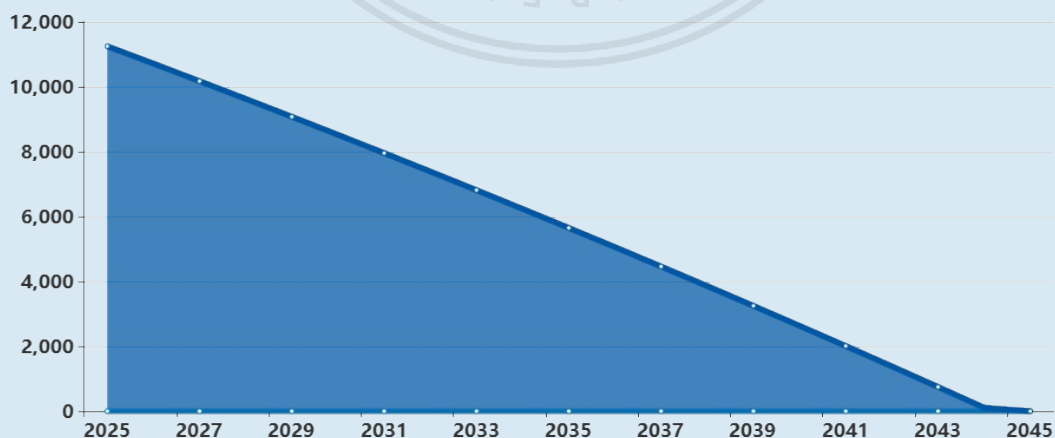
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	442	96	538	11.248
2026	535	110	645	10.713
2027	540	105	645	10.173
2028	546	99	645	9.627
2029	551	94	645	9.075
2030	557	88	645	8.518
2031	563	83	645	7.956
2032	568	77	645	7.388
2033	574	71	645	6.814
2034	580	66	645	6.234
2035	585	60	645	5.649
2036	591	54	645	5.057
2037	597	48	645	4.460
2038	603	42	645	3.857
2039	609	36	645	3.247
2040	616	30	645	2.632
2041	622	23	645	2.010
2042	628	17	645	1.382
2043	634	11	645	748
2044	641	5	645	107
2045	107	0	107	

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 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				-4.695		-4.695	-4.695
2023				-1.105		-1.105	-5.800
2024				-125		-125	-5.925
2025	2.163	-325	1.837	-1.240	-96	501	-5.424
2026	2.640	-395	2.246	-1.240	-110	896	-4.528
2027	2.687	-399	2.288	-1.240	-105	943	-3.585
2028	2.734	-403	2.330	-1.240	-99	991	-2.594
2029	2.781	-408	2.374	-1.240	-94	1.040	-1.554
2030	2.830	-412	2.418	-1.240	-88	1.090	-465
2031	2.880	-462	2.418	-1.240	-83	1.095	631

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktconforme 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.

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.