

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 241.063 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	25.000
2023	25.000
2024	25.000
	75.000

Steuerliches Ergebnis

2022	-13.440
2023	-12.510
2024	-13.980
	-39.930

75.000
Eigenaufwand vor Steuer

-19.965

Steuerrückfluss** bei 50%

Progression

55.035
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ****)

142.683

Landesdarlehen gefördert *****)

23.380

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

412

pro Monat

4.947

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

241

pro Monat

2.888

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

115.678

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.998

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

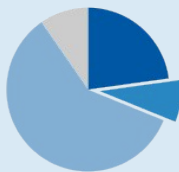
5,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

241.063

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

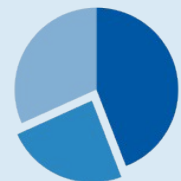


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

115.678

- 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 142.683 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 23.380 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-25.000		-25.000	-25.000
	2023			-25.000	6.720	-18.280	-43.280
	2024			-25.000	6.255	-18.745	-62.025
€	2025	2.757	-9.932	-7.175	6.990	-185	-62.210
	2026	3.368	-11.919	-8.550	5.094	-3.457	-65.666
	2027	3.428	-11.919	-8.490	4.918	-3.572	-69.239
	2028	3.489	-11.919	-8.429	4.817	-3.612	-72.851
	2029	3.551	-11.919	-8.367	4.715	-3.652	-76.503
	2030	3.614	-11.919	-8.304	4.611	-3.693	-80.196
	2031	3.588	-11.919	-8.330	4.506	-3.824	-84.020
	2032	3.654	-11.919	-8.265	4.444	-3.821	-87.841
	2033	3.720	-11.919	-8.199	4.335	-3.864	-91.705
	2034	3.787	-11.919	-8.131	4.225	-3.907	-95.612
	2035	3.856	-11.919	-8.063	4.113	-3.950	-99.562
	2036	3.853	-11.919	-8.065	3.999	-4.066	-103.629
	2037	3.924	-11.919	-7.995	3.919	-4.075	-107.704
	2038	3.996	-11.919	-7.923	2.477	-5.445	-113.149
	2039	4.069	-11.919	-7.850	-557	-8.406	-121.556
	2040	4.143	-3.059	1.084	-1.943	-859	-122.414
	2041	4.111	-1.290	2.821	-2.040	780	-121.634
	2042	4.188	-1.290	2.897	-2.032	865	-120.769
	2043	4.266	-1.290	2.975	-2.077	899	-119.870
	2044	4.345	-1.290	3.055	-2.122	933	-118.937
	2045	5.642	-215	5.427	-2.168	3.259	-115.678
	2046	5.998		5.998	-2.821	3.177	-112.501

*) 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-13.440		-13.440	-13.440
2023				-12.510		-12.510	-25.950
2024				-13.980		-13.980	-39.930
2025	3.408	-651	2.757	-11.010	-1.935	-10.188	-50.118
2026	4.158	-789	3.368	-11.010	-2.194	-9.836	-59.954
2027	4.226	-798	3.428	-11.010	-2.053	-9.635	-69.589
2028	4.296	-807	3.489	-11.010	-1.909	-9.430	-79.019
2029	4.367	-816	3.551	-11.010	-1.764	-9.222	-88.241
2030	4.439	-825	3.614	-11.010	-1.616	-9.012	-97.253
2031	4.512	-924	3.588	-11.010	-1.466	-8.887	-106.140
2032	4.587	-933	3.654	-11.010	-1.314	-8.670	-114.810
2033	4.662	-942	3.720	-11.010	-1.159	-8.449	-123.259
2034	4.739	-952	3.787	-11.010	-1.003	-8.225	-131.485
2035	4.818	-962	3.856	-11.010	-844	-7.998	-139.483
2036	4.897	-1.044	3.853	-11.010	-682	-7.839	-147.322
2037	4.978	-1.054	3.924	-8.360	-518	-4.954	-152.276
2038	5.060	-1.064	3.996	-2.530	-352	1.114	-151.162
2039	5.144	-1.075	4.069		-184	3.885	-147.277
2040	5.229	-1.085	4.143		-63	4.081	-143.196
2041	5.315	-1.204	4.111		-47	4.064	-139.132
2042	5.403	-1.215	4.188		-34	4.153	-134.979
2043	5.492	-1.226	4.266		-22	4.244	-130.735
2044	5.582	-1.237	4.345		-9	4.336	-126.399
2045	7.065	-1.423	5.642		0	5.642	-120.757
2046	7.471	-1.473	5.998			5.998	-114.760

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 4.090 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
		54.655			54.655
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.243			51.167
		nach Steuer			nach Steuer
		47.413			105.823

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 58.410

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

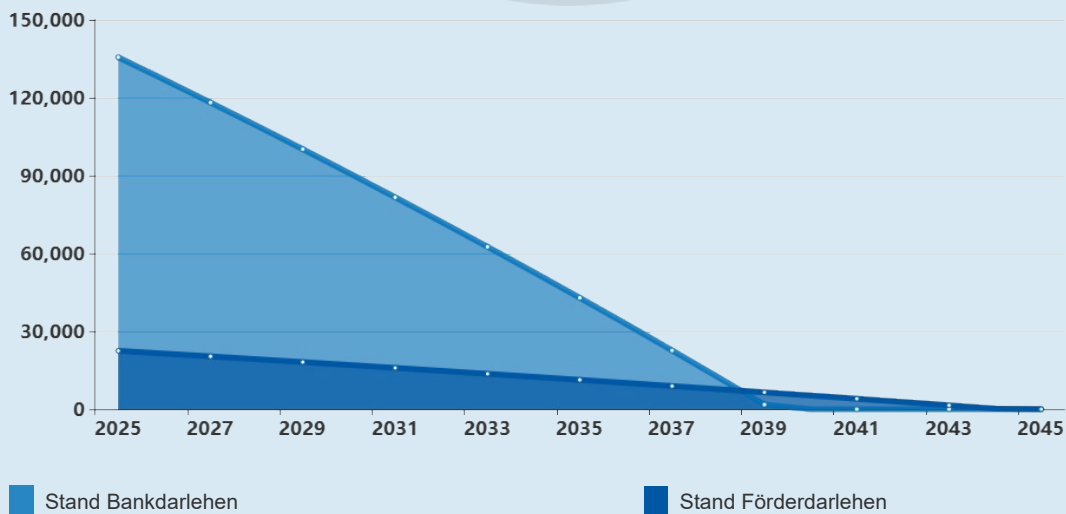
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	7.113	1.744	8.857	135.569	884	192	1.075	22.496	9.932
2026	8.654	1.974	10.628	126.915	1.070	220	1.290	21.426	11.919
2027	8.785	1.843	10.628	118.130	1.081	209	1.290	20.345	11.919
2028	8.917	1.711	10.628	109.213	1.092	198	1.290	19.253	11.919
2029	9.052	1.576	10.628	100.161	1.103	187	1.290	18.151	11.919
2030	9.189	1.439	10.628	90.972	1.114	176	1.290	17.037	11.919
2031	9.328	1.301	10.628	81.644	1.125	165	1.290	15.912	11.919
2032	9.469	1.160	10.628	72.176	1.136	154	1.290	14.775	11.919
2033	9.612	1.017	10.628	62.564	1.148	143	1.290	13.628	11.919
2034	9.757	872	10.628	52.807	1.159	131	1.290	12.468	11.919
2035	9.904	724	10.628	42.903	1.171	119	1.290	11.297	11.919
2036	10.054	575	10.628	32.850	1.183	108	1.290	10.115	11.919
2037	10.206	423	10.628	22.644	1.195	96	1.290	8.920	11.919
2038	10.360	269	10.628	12.284	1.207	84	1.290	7.713	11.919
2039	10.516	112	10.628	1.768	1.219	72	1.290	6.495	11.919
2040	1.766	3	1.769		1.231	59	1.290	5.264	3.059
2041					1.243	47	1.290	4.020	1.290
2042					1.256	34	1.290	2.764	1.290
2043					1.268	22	1.290	1.496	1.290
2044					1.281	9	1.290	215	1.290
2045					215	0	215		215
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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-10.790		-10.790	-10.790
2023				-4.030		-4.030	-14.820
2024				-2.970		-2.970	-17.790
2025	4.325	-651	3.674	-2.480	-1.935	-741	-18.531
2026	5.281	-789	4.491	-2.480	-2.194	-183	-18.714
2027	5.373	-798	4.575	-2.480	-2.053	42	-18.671
2028	5.467	-807	4.661	-2.480	-1.909	271	-18.400
2029	5.563	-816	4.747	-2.480	-1.764	504	-17.897
2030	5.660	-825	4.836	-2.480	-1.616	740	-17.157
2031	5.759	-924	4.836	-2.480	-1.466	890	-16.267
2032	5.860	-933	4.927	-2.480	-1.314	1.133	-15.133
2033	5.963	-942	5.020	-2.480	-1.159	1.381	-13.753
2034	6.067	-952	5.115	-2.480	-1.003	1.632	-12.120
2035	6.173	-962	5.211	-2.480	-844	1.888	-10.232
2036	6.281	-1.044	5.237	-2.480	-682	2.075	-8.157
2037	6.391	-1.054	5.337	-2.480	-518	2.339	-5.818
2038	6.503	-1.064	5.439	-2.480	-352	2.607	-3.212
2039	6.617	-1.075	5.542	-2.480	-184	2.879	-333
2040	6.733	-1.085	5.647	-2.480	-63	3.105	2.772

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 19. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 5.190 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.