

## 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 361.594 \*)

### BAUPHASE (2022 - 2024)

#### Eigenaufwand

2022	37.500
2023	37.500
2024	37.500
	112.500

#### Steuerliches Ergebnis

2022	-20.160
2023	-18.765
2024	-20.970
	-59.895

112.500  
Eigenaufwand vor Steuer

**-29.948**

Steuerrückfluss\*\* bei 50%

Progression

**82.553**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*\*)

214.024

Landesdarlehen gefördert \*\*\*\*\*)

35.070

### FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

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

**618**

pro Monat

**7.420**

pro Jahr

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

**361**

pro Monat

**4.332**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**173.517**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**8.997**

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

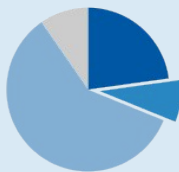
**5,2 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**361.594**

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

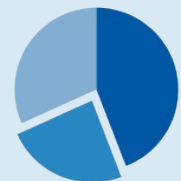


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2045

**173.517**

- 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 214.024 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- \*\*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 35.070 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)	
€	2022			-37.500		-37.500	-37.500	
	2023			-37.500	10.080	-27.420	-64.920	
	2024			-37.500	9.383	-28.118	-93.038	
€	2025	4.136	-14.898	-10.762	10.485	-277	-93.314	
	2026	5.052	-17.878	-12.826	7.641	-5.185	-98.500	
	2027	5.142	-17.878	-12.736	7.377	-5.359	-103.858	
	2028	5.234	-17.878	-12.644	7.226	-5.418	-109.276	
	2029	5.327	-17.878	-12.551	7.073	-5.479	-114.755	
	2030	5.421	-17.878	-12.457	6.917	-5.540	-120.295	
	2031	5.383	-17.878	-12.495	6.759	-5.737	-126.031	
	2032	5.480	-17.878	-12.397	6.666	-5.732	-131.763	
	2033	5.580	-17.878	-12.298	6.503	-5.795	-137.558	
	2034	5.681	-17.878	-12.197	6.337	-5.860	-143.418	
	2035	5.784	-17.878	-12.094	6.169	-5.925	-149.344	
	2036	5.780	-17.878	-12.098	5.998	-6.099	-155.443	
	2037	5.886	-17.878	-11.992	5.879	-6.113	-161.556	
	2038	5.994	-17.878	-11.884	3.716	-8.168	-169.724	
	2039	6.104	-17.878	-11.774	-835	-12.610	-182.334	
	2040	6.215	-4.589	1.626	-2.914	-1.288	-183.622	
	2041	6.166	-1.935	4.231	-3.061	1.170	-182.451	
	2042	6.282	-1.935	4.346	-3.048	1.298	-181.153	
	2043	6.399	-1.935	4.463	-3.115	1.348	-179.805	
	2044	6.518	-1.935	4.582	-3.183	1.399	-178.406	
	2045	8.463	-322	8.141	-3.252	4.889	<b>-173.517</b>	
	2046	<b>8.997</b>			8.997	-4.231	4.765	-168.752

\*) 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-20.160		-20.160	-20.160
2023				-18.765		-18.765	-38.925
2024				-20.970		-20.970	-59.895
2025	5.112	-976	4.136	-16.515	-2.903	-15.281	-75.176
2026	6.236	-1.184	5.052	-16.515	-3.291	-14.754	-89.931
2027	6.339	-1.197	5.142	-16.515	-3.079	-14.452	-104.383
2028	6.444	-1.210	5.234	-16.515	-2.864	-14.145	-118.528
2029	6.550	-1.223	5.327	-16.515	-2.645	-13.834	-132.362
2030	6.658	-1.237	5.421	-16.515	-2.424	-13.517	-145.879
2031	6.768	-1.386	5.383	-16.515	-2.199	-13.331	-159.210
2032	6.880	-1.400	5.480	-16.515	-1.970	-13.005	-172.215
2033	6.994	-1.414	5.580	-16.515	-1.739	-12.674	-184.889
2034	7.109	-1.428	5.681	-16.515	-1.504	-12.338	-197.227
2035	7.226	-1.443	5.784	-16.515	-1.265	-11.997	-209.224
2036	7.346	-1.566	5.780	-16.515	-1.023	-11.758	-220.982
2037	7.467	-1.581	5.886	-12.540	-778	-7.432	-228.414
2038	7.590	-1.596	5.994	-3.795	-528	1.670	-226.743
2039	7.715	-1.612	6.104		-276	5.828	-220.915
2040	7.843	-1.628	6.215		-94	6.121	-214.794
2041	7.972	-1.806	6.166		-70	6.096	-208.698
2042	8.104	-1.822	6.282		-52	6.230	-202.468
2043	8.238	-1.839	6.399		-33	6.366	-196.103
2044	8.374	-1.856	6.518		-14	6.504	-189.599
2045	10.597	-2.134	8.463		0	8.463	-181.136
2046	11.207	-2.210	8.997			8.997	-172.139

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 6.135 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
		81.983			81.983
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.864			76.751
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>71.119</b>			<b>158.734</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 87.615**

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

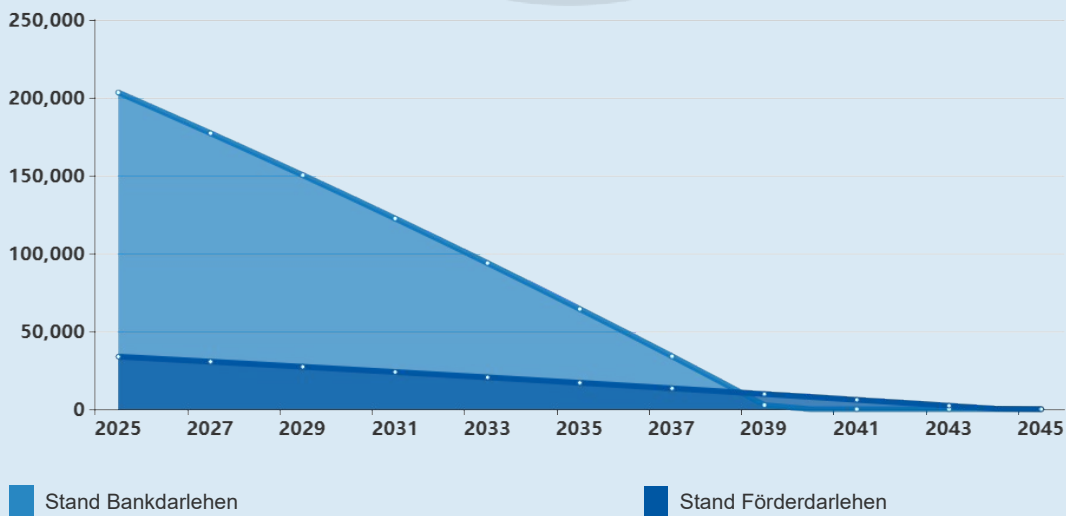
1230 Wien | Dirmhirngasse 78 / Wagenmanngasse

## KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	10.670	2.615	13.285	203.354	1.326	287	1.613	33.744	14.898
2026	12.981	2.961	15.942	190.373	1.605	330	1.935	32.139	17.878
2027	13.177	2.765	15.942	177.195	1.621	314	1.935	30.518	17.878
2028	13.376	2.566	15.942	163.819	1.638	298	1.935	28.880	17.878
2029	13.578	2.364	15.942	150.241	1.654	281	1.935	27.226	17.878
2030	13.783	2.159	15.942	136.457	1.671	265	1.935	25.555	17.878
2031	13.992	1.951	15.942	122.466	1.688	248	1.935	23.867	17.878
2032	14.203	1.740	15.942	108.263	1.705	231	1.935	22.163	17.878
2033	14.417	1.525	15.942	93.846	1.722	214	1.935	20.441	17.878
2034	14.635	1.307	15.942	79.211	1.739	196	1.935	18.702	17.878
2035	14.856	1.086	15.942	64.355	1.756	179	1.935	16.946	17.878
2036	15.081	862	15.942	49.274	1.774	161	1.935	15.172	17.878
2037	15.308	634	15.942	33.966	1.792	144	1.935	13.380	17.878
2038	15.539	403	15.942	18.426	1.810	126	1.935	11.570	17.878
2039	15.774	168	15.942	2.652	1.828	107	1.935	9.742	17.878
2040	2.649	5	2.654		1.846	89	1.935	7.895	4.589
2041					1.865	70	1.935	6.030	1.935
2042					1.884	52	1.935	4.147	1.935
2043					1.903	33	1.935	2.244	1.935
2044					1.922	14	1.935	322	1.935
2045					322	0	322		322
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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-16.185		-16.185	-16.185
2023				-6.045		-6.045	-22.230
2024				-4.455		-4.455	-26.685
2025	6.488	-976	5.511	-3.720	-2.903	-1.111	-27.796
2026	7.921	-1.184	6.737	-3.720	-3.291	-274	-28.071
2027	8.060	-1.197	6.863	-3.720	-3.079	64	-28.007
2028	8.201	-1.210	6.991	-3.720	-2.864	407	-27.600
2029	8.344	-1.223	7.121	-3.720	-2.645	756	-26.845
2030	8.490	-1.237	7.253	-3.720	-2.424	1.110	-25.735
2031	8.639	-1.386	7.253	-3.720	-2.199	1.335	-24.400
2032	8.790	-1.400	7.391	-3.720	-1.970	1.700	-22.700
2033	8.944	-1.414	7.530	-3.720	-1.739	2.071	-20.629
2034	9.101	-1.428	7.672	-3.720	-1.504	2.449	-18.180
2035	9.260	-1.443	7.817	-3.720	-1.265	2.832	-15.348
2036	9.422	-1.566	7.856	-3.720	-1.023	3.113	-12.235
2037	9.587	-1.581	8.006	-3.720	-778	3.508	-8.727
2038	9.755	-1.596	8.158	-3.720	-528	3.910	-4.817
2039	9.925	-1.612	8.313	-3.720	-276	4.318	-499
<b>2040</b>	<b>10.099</b>	<b>-1.628</b>	<b>8.471</b>	<b>-3.720</b>	<b>-94</b>	<b>4.657</b>	<b>4.158</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 19. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 7.785 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.