IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
0,70 % KOMMANDITANTEILE

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

0,70 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 129.098 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		**Steuerliches Ergebnis**	
2022	10.500	2022	-7.511
2023	10.500	2023	-7.266
2024	10.500	2024	-7.371
	31.500		-22.148

31.500
Eigenaufwand vor Steuer

-11.074
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

20.426
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	85.103
Landesdarlehen gefördert ****)	12.495

FÖRDERPHASE (2025 - 2045)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****)	260 pro Monat	3.118 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****)**	**167** pro Monat	**2.010** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

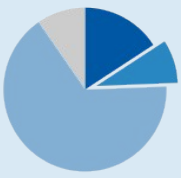
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	62.629
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	3.422
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,5 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

129.098

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 - 2045

62.629

- 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 85.103 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.03.2025, kalkulierter Zinssatz 1,72% p.a.

****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 12.495 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-10.500		-10.500	-10.500
	2023			-10.500	3.756	-6.745	-17.245
	2024			-10.500	3.633	-6.867	-24.112
	2025	1.478	-5.942	-4.464	3.686	-778	-24.890
	2026	1.811	-7.130	-5.320	2.939	-2.380	-27.270
	2027	1.848	-7.130	-5.283	2.721	-2.562	-29.832
	2028	1.885	-7.130	-5.245	2.655	-2.590	-32.422
	2029	1.924	-7.130	-5.206	2.588	-2.618	-35.040
	2030	1.963	-7.130	-5.167	2.520	-2.647	-37.687
	2031	1.955	-7.130	-5.175	2.451	-2.724	-40.411
	2032	1.996	-7.130	-5.135	2.405	-2.729	-43.140
	2033	2.037	-7.130	-5.093	2.334	-2.759	-45.900
	2034	2.080	-7.130	-5.051	2.261	-2.790	-48.689
€	2035	2.123	-7.130	-5.008	2.187	-2.821	-51.510
	2036	2.128	-7.130	-5.002	2.112	-2.890	-54.400
	2037	2.173	-7.130	-4.957	2.054	-2.903	-57.303
	2038	2.219	-7.130	-4.912	1.315	-3.597	-60.900
	2039	2.265	-7.130	-4.865	-322	-5.187	-66.087
	2040	2.313	-1.762	551	-1.075	-524	-66.611
	2041	2.303	-690	1.614	-1.139	474	-66.137
	2042	2.352	-690	1.663	-1.139	524	-65.613
	2043	2.402	-690	1.713	-1.167	546	-65.067
	2044	2.453	-690	1.764	-1.195	569	-64.498
	2045	3.209	-115	3.094	-1.224	1.870	**-62.629**
	2046	**3.422**		3.422	-1.604	1.818	-60.811

*) 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-7.511		-7.511	-7.511
2023				-7.266		-7.266	-14.777
2024				-7.371		-7.371	-22.148
2025	1.838	-359	1.478	-6.062	-1.295	-5.879	-28.027
2026	2.247	-436	1.811	-5.782	-1.470	-5.441	-33.468
2027	2.289	-442	1.848	-5.782	-1.376	-5.310	-38.778
2028	2.333	-448	1.885	-5.782	-1.280	-5.177	-43.955
2029	2.377	-453	1.924	-5.782	-1.183	-5.041	-48.995
2030	2.422	-459	1.963	-5.782	-1.084	-4.903	-53.898
2031	2.468	-513	1.955	-5.782	-984	-4.810	-58.709
2032	2.515	-519	1.996	-5.782	-881	-4.668	-63.376
2033	2.563	-525	2.037	-5.782	-778	-4.522	-67.899
2034	2.612	-532	2.080	-5.782	-672	-4.374	-72.273
2035	2.661	-538	2.123	-5.782	-564	-4.224	-76.496
2036	2.712	-583	2.128	-5.782	-455	-4.109	-80.605
2037	2.763	-590	2.173	-4.459	-344	-2.630	-83.235
2038	2.815	-597	2.219	-1.344	-231	644	-82.591
2039	2.869	-604	2.265		-116	2.149	-80.442
2040	2.923	-611	2.313		-34	2.279	-78.164
2041	2.979	-676	2.303		-25	2.278	-75.886
2042	3.035	-683	2.352		-18	2.334	-73.552
2043	3.093	-691	2.402		-12	2.391	-71.161
2044	3.152	-698	2.453		-5	2.449	-68.712
2045	4.020	-811	3.209		0	3.209	-65.504
2046	4.265	-843	3.422			3.422	-62.082

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von rd. EUR 2.205 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a. ab dem Jahr 2026. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen 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.

Nettoeinnahmen	29.885
minus Steuer	-4.243
nach Steuer	**25.642**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	29.885
plus Steuer	26.476
nach Steuer	**56.362**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 30.720

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

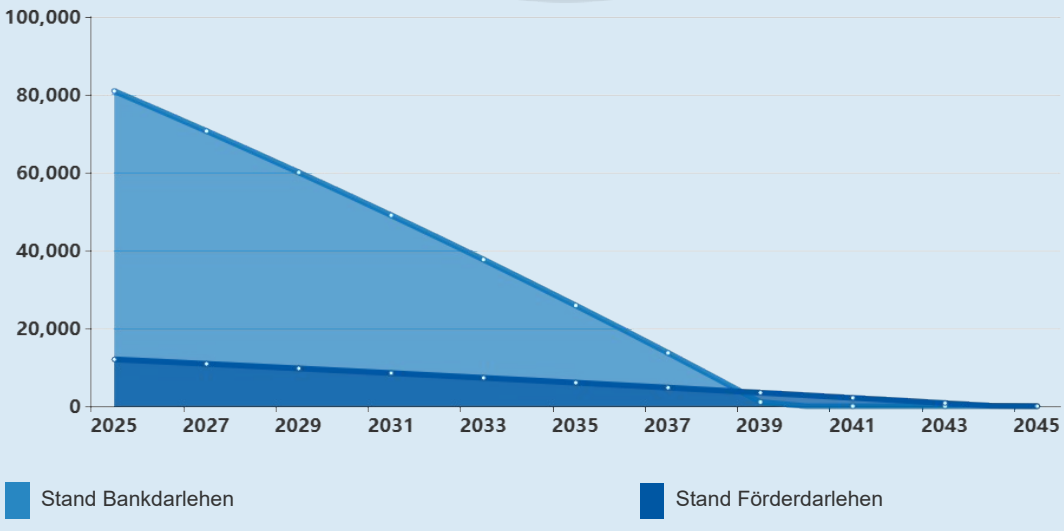
Wohnpark Liesing II
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

KREDITÜBERSICHT

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	4.174	1.193	5.367	80.928	472	102	575	12.023	5.942
2026	5.089	1.352	6.441	75.840	572	118	690	11.451	7.130
2027	5.177	1.264	6.441	70.662	578	112	690	10.873	7.130
2028	5.267	1.174	6.441	65.395	583	106	690	10.290	7.130
2029	5.358	1.083	6.441	60.037	589	100	690	9.700	7.130
2030	5.451	990	6.441	54.586	595	94	690	9.105	7.130
2031	5.546	895	6.441	49.041	601	88	690	8.504	7.130
2032	5.642	799	6.441	43.399	607	82	690	7.896	7.130
2033	5.740	701	6.441	37.659	613	76	690	7.283	7.130
2034	5.839	602	6.441	31.820	620	70	690	6.663	7.130
2035	5.940	501	6.441	25.880	626	64	690	6.038	7.130
2036	6.043	398	6.441	19.837	632	57	690	5.406	7.130
2037	6.148	293	6.441	13.689	638	51	690	4.767	7.130
2038	6.255	186	6.441	7.434	645	45	690	4.122	7.130
2039	6.363	78	6.441	1.071	651	38	690	3.471	7.130
2040	1.070	2	1.072		658	32	690	2.813	1.762
2041					664	25	690	2.149	690
2042					671	18	690	1.477	690
2043					678	12	690	800	690
2044					685	5	690	115	690
2045					115	0	115		115
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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-6.188		-6.188	-6.188
2023				-2.828		-2.828	-9.016
2024				-1.589		-1.589	-10.605
2025	2.345	-359	1.986	-1.582	-1.295	-891	-11.496
2026	2.870	-436	2.434	-1.302	-1.470	-338	-11.834
2027	2.928	-442	2.486	-1.302	-1.376	-192	-12.026
2028	2.986	-448	2.539	-1.302	-1.280	-43	-12.069
2029	3.046	-453	2.593	-1.302	-1.183	108	-11.961
2030	3.107	-459	2.648	-1.302	-1.084	262	-11.700
2031	3.169	-513	2.656	-1.302	-984	370	-11.329
2032	3.232	-519	2.713	-1.302	-881	530	-10.800
2033	3.297	-525	2.772	-1.302	-778	692	-10.108
2034	3.363	-532	2.831	-1.302	-672	857	-9.250
2035	3.430	-538	2.892	-1.302	-564	1.026	-8.225
2036	3.499	-583	2.916	-1.302	-455	1.158	-7.066
2037	3.569	-590	2.979	-1.302	-344	1.333	-5.733
2038	3.640	-597	3.043	-1.302	-231	1.510	-4.223
2039	3.713	-604	3.109	-1.302	-116	1.691	-2.532
2040	3.787	-611	3.176	-1.302	-34	1.840	-691
2041	**3.863**	**-676**	**3.187**	**-1.302**	**-25**	**1.860**	**1.169**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.03.2025 in Höhe von EUR 2.814 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.