

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH  
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG  
0,70 % KOMMANDITANTEILE

# 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 II**  
Dirmhirngasse 76 | 1230 Wien

## SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Firmenbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitzinsen usw. an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind enthalten**

➔ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind eingerechnet.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerlicher Betreuung, Finanzierung, Förderung u.a.m. bis zur professionellen und nachhaltigen Vermietung und Verwaltung mit der Erfahrung aus über 480 Projekten

## STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand
- anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100% höheren Nettoertrag während der Begünstigungsphase

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

<b>AfA</b>	<b>Normal</b>	<b>67 Jahre 1,5% p.a.</b>
Nettoeinnahmen		29.885
minus <b>Steuerzahlung</b>		-4.243
Nettoeinnahmen nach Steuer		25.642

<b>AfA</b>	<b>1/15</b>	<b>15 Jahre 6,7% p.a.</b>
Nettoeinnahmen		29.885
plus <b>Steuerersparnis</b>		26.476
Nettoeinnahmen nach Steuer		56.362

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

## FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit vom Mieter nur eine reduzierte Miete von rund 8,70 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden.

➔ **Die für den Mieter günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

## VERWERTUNGSSZENARIO

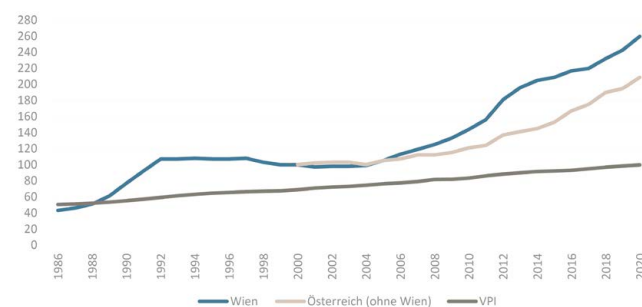
Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investoren des Bauherrenmodells N°488 ein Szenario ermöglicht, das v.a. hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

**Verwertungsszenario** für die Bauherren im Sinne von Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Wohnungen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft über Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit der Investoren ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens.

**Vermietung** jedenfalls bis zum Erreichen des steuerlichen Totalgewinns und Rückführung des geförderten Landesdarlehens.

**Realisierung des Verkaufserlöses** und anteilmäßige Aufteilung an die Investoren innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 1986 bis 2020



Quelle: CeNIB. Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

# das zahlenbild

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

<b>Kommanditanteil:</b>	0,70 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	129.098
inkl. Bankdarlehen:	85.103
inkl. Landesdarlehen gefördert (kalk. Zinssatz 1,0%):	12.495

### Berechnung Kreditzeichner

Wohnpark Liesing II  
Dirmhirngasse 76 | 1230 Wien

Berechnungszeitraum Bauphase + Ertragsphase  
(begünstigte Abschreibung)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2022	-10.500		-10.500
2023	-10.500	3.756	-6.745
2024	-10.500	3.633	-6.867
2025	-4.464	3.686	-778
2026	-5.320	2.939	-2.380
2027	-5.283	2.721	-2.562
2028	-5.245	2.655	-2.590
2029	-5.206	2.588	-2.618
2030	-5.167	2.520	-2.647
2031	-5.175	2.451	-2.724
2032	-5.135	2.405	-2.729
2033	-5.093	2.334	-2.759
2034	-5.051	2.261	-2.790
2035	-5.008	2.187	-2.821
2036	-5.002	2.112	-2.890
2037	-4.957	2.054	-2.903
2038	-4.912	1.315	-3.597
2039	-4.865	-322	-5.187
2040	551	-1.075	-524
2041	1.614	-1.139	474
2042	1.663	-1.139	524
2043	1.713	-1.167	546
2044	1.764	-1.195	569
2045	3.094	-1.224	1.870

Finanzierungsphase 2025 – 2045

Alle Zahlen  
in EUR.

### tatsächlicher Eigenaufwand

<b>Summe</b>	-96.985	34.356	<b>-62.629</b>
--------------	---------	--------	----------------

### durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2025-2045)

pro Jahr	3.118	2.010
<b>pro Monat</b>	<b>260</b>	<b>167</b>

wertgesichertes, arbeitsfrei-  
es Zusatzeinkommen  
+ Immobilienwert ab 2046

**3.422**

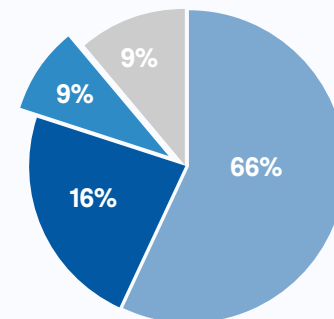
### Ihre Rendite\*

\*Mieteinnahmen 2046 nach Nebenkosten  
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2045  
vor persönlicher Steuer

**5,5 %**

### Bauphase 2022 – 2024

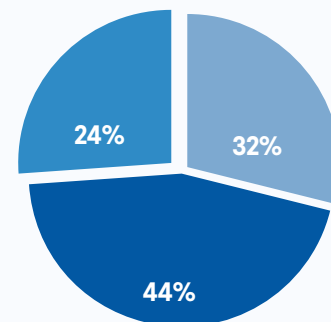
Aufteilung des Gesamtaufwandes  
ab Beginn der Finanzierungsphase



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

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der  
Finanzierungsphase. Kumulierter Eigen-  
aufwand von 2022 – 2045

62.629



- 44% Eigenaufwand kumuliert
- 24% Steuerrückfluss
- 32% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

Ihr Eigenaufwand 2022 – 2045 beträgt netto 2.919 je m<sup>2</sup>  
ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

# informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch des Altgebäudes und Errichtung eines Neubaus
- 3.065 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche
- 43 Wohnungen (von 47 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup>)
- voraussichtlicher Baubeginn März 2023
- geplante Fertigstellung Oktober 2024



Der „Wohnpark Liesing II“ liegt im gleichnamigen 23. Bezirk Wiens. In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerungszahl in Liesing um fast 20% gewachsen, der Bezirk gehört damit zu den am schnellsten wachsenden Bezirken der Bundeshauptstadt. Liesing liegt in beliebter Stadtrandlage, über ein Drittel der Fläche sind Grünland und Gewässer, Niederösterreich und hochattraktive Erholungsgebiete liegen nah. Die Infrastruktur wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder medizinische Versorgung ist ausgezeichnet, es gibt beste Anbindung an öffentlichen Verkehr und für Individualverkehr.

## IHR BERATER



mind.capital gmbh  
**IFA Premium Partner 2021**  
Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis  
+43 723 226 036-0 | office@mind.at | www.mind.at

## Neubauherrenmodell N°488 Merinda 38 Entwicklungs GmbH & Co KG

Wohnpark Liesing II  
Dirmhirngasse 76 | 1230 Wien



## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **486** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,54 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.700** zufriedene Anlegerinnen und Anleger stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

# NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing II  
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 129.098 \*)

### BAUPHASE (2022 - 2024)

#### Eigenaufwand

2022	10.500
2023	10.500
2024	10.500
	31.500

#### Steuerliches Ergebnis

2022	-7.511
2023	-7.266
2024	-7.371
	-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)

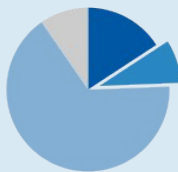
**5,5 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**129.098**

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

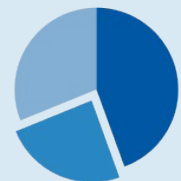


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

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.

# NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing II  
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

## 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	<b>-62.629</b>
	2046	<b>3.422</b>		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.

# NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing II  
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

## 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 marktconformen 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.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		29.885			29.885
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.243			26.476
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>25.642</b>			<b>56.362</b>

**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

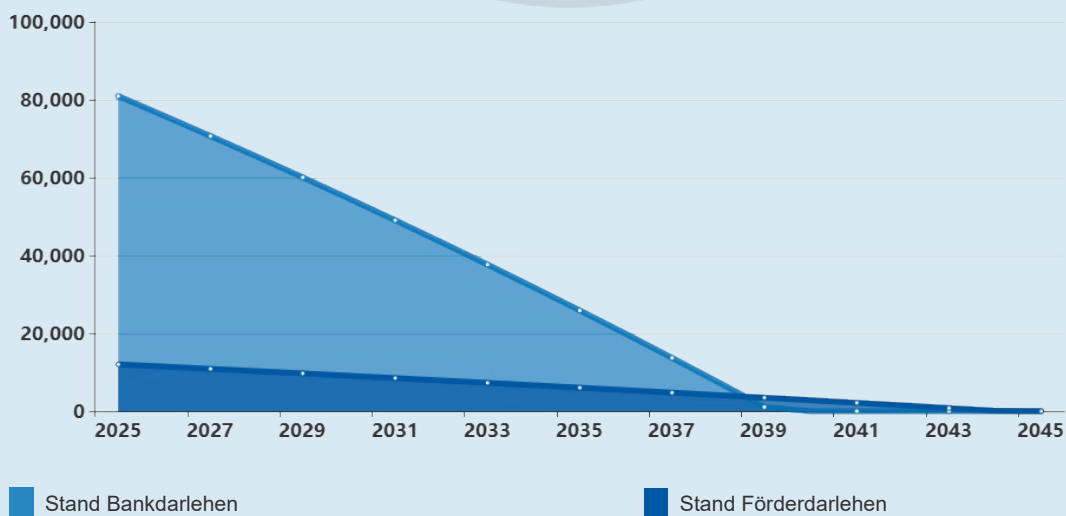
Wohnpark Liesing II  
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

## KREDITÜBERSICHT

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	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.



# NEUBAUHERRENMODELL

Wohnpark Liesing II  
1230 Wien | Dirmhirngasse 76

## 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
<b>2041</b>	<b>3.863</b>	<b>-676</b>	<b>3.187</b>	<b>-1.302</b>	<b>-25</b>	<b>1.860</b>	<b>1.169</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**  
**IM 20. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme 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.