

# 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

**Breitenleer Straße 248 |  
1220 Wien**

Ihr IFA Bauherrenmodell N°490

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

# NEUBAUHERRENMODELL

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

### Kreditzeichnung

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 159.964 \*)

#### BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	14.000	2022	-7.480
2023	14.000	2023	-6.872
2024	14.000	2024	-9.880
2025	14.000	2025	-9.444
	<b>56.000</b>		<b>-33.676</b>

56.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-16.838**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**39.162**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	89.644
Landesdarlehen gefördert ****)	14.320

#### FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

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

**300**  
pro Monat

**3.603**  
pro Jahr

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

**173**  
pro Monat

**2.076**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

**Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten

**80.691**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**4.112**

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

**5,1 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**159.964**

24%	Eigenaufwand
11%	Steuerrückfluss
56%	Bankdarlehen
9%	Landesdarlehen gefördert



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2045

**80.691**

46%	Eigenaufwand
29%	Steuerrückfluss
25%	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 89.644 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.08.2025, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 2,79% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.12.2032. Ab 01.01.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,00% p.a., ab 01.01.2036 auf 3,25% p.a., und ab 01.01.2039 auf 3,50% p.a. steigend.
- \*\*\*\*) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 14.320 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.08.2025, kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- \*\*\*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 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

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,80 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-14.000		-14.000	-14.000
	2023			-14.000	3.740	-10.260	-24.260
€	2024			-14.000	3.436	-10.564	-34.824
	2025	894	-3.392	-16.498	4.940	-11.558	-46.382
	2026	2.146	-8.142	-5.995	4.722	-1.274	-47.656
	2027	2.190	-8.142	-5.952	3.932	-2.019	-49.675
	2028	2.235	-8.142	-5.907	3.836	-2.071	-51.745
	2029	2.281	-8.142	-5.861	3.738	-2.124	-53.869
	2030	2.327	-8.142	-5.815	3.636	-2.179	-56.048
	2031	2.319	-8.142	-5.822	3.532	-2.290	-58.338
	2032	2.368	-8.142	-5.774	3.453	-2.321	-60.659
	2033	2.417	-8.182	-5.766	3.344	-2.422	-63.081
	2034	2.467	-8.182	-5.716	3.267	-2.448	-65.529
€	2035	2.518	-8.182	-5.664	3.148	-2.517	-68.046
	2036	2.526	-8.225	-5.699	3.025	-2.674	-70.719
	2037	2.579	-8.225	-5.646	2.957	-2.688	-73.408
	2038	2.633	-8.225	-5.592	2.032	-3.560	-76.968
	2039	2.688	-8.240	-5.552	954	-4.598	-81.565
	2040	2.744	-5.132	-2.388	-889	-3.277	-84.843
	2041	2.735	-790	1.945	-1.327	618	-84.225
	2042	2.793	-790	2.003	-1.352	652	-83.573
	2043	2.853	-790	2.063	-1.385	678	-82.895
	2044	2.913	-790	2.123	-1.418	705	-82.190
	2045	3.412	-461	2.952	-1.452	1.499	<b>-80.691</b>
	2046	<b>4.112</b>		4.112	-1.705	2.407	-78.284

\*) 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

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-7.480		-7.480	-7.480
2023				-6.872		-6.872	-14.352
2024				-9.880		-9.880	-24.232
2025	1.113	-219	894	-9.224	-1.114	-9.444	-33.676
2026	2.672	-526	2.146	-7.440	-2.571	-7.865	-41.541
2027	2.723	-533	2.190	-7.440	-2.423	-7.672	-49.213
2028	2.775	-540	2.235	-7.440	-2.270	-7.475	-56.688
2029	2.827	-547	2.281	-7.440	-2.113	-7.272	-63.961
2030	2.881	-554	2.327	-7.440	-1.952	-7.065	-71.025
2031	2.936	-616	2.319	-7.440	-1.786	-6.906	-77.932
2032	2.991	-624	2.368	-7.440	-1.615	-6.687	-84.619
2033	3.048	-632	2.417	-7.440	-1.511	-6.534	-91.153
2034	3.106	-639	2.467	-7.440	-1.322	-6.295	-97.449
2035	3.165	-647	2.518	-7.440	-1.128	-6.050	-103.499
2036	3.225	-699	2.526	-7.440	-1.000	-5.914	-109.413
2037	3.287	-708	2.579	-5.864	-778	-4.063	-113.476
2038	3.349	-716	2.633	-3.992	-549	-1.909	-115.385
2039	3.413	-725	2.688	-576	-334	1.778	-113.607
2040	3.478	-733	2.744		-90	2.654	-110.952
2041	3.544	-808	2.735		-32	2.703	-108.249
2042	3.611	-817	2.793		-24	2.769	-105.480
2043	3.680	-827	2.853		-17	2.836	-102.644
2044	3.749	-836	2.913		-9	2.904	-99.739
2045	4.327	-914	3.412		-2	3.411	-96.328
2046	5.135	-1.023	4.112			4.112	-92.216

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 2.672 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a. ab dem Jahr 2027. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,5% (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 01.08.2025 berechnet.

### DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 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
		37.332			37.332
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.814			32.082
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>32.518</b>			<b>69.414</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 36.896**

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

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

## KREDITÜBERSICHT

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	2.008	1.055	3.063	87.636	270	59	329	14.050	3.392
2026	4.918	2.434	7.351	82.718	653	138	790	13.397	8.142
2027	5.060	2.292	7.351	77.658	659	131	790	12.738	8.142
2028	5.206	2.146	7.351	72.453	666	124	790	12.072	8.142
2029	5.356	1.995	7.351	67.097	673	118	790	11.399	8.142
2030	5.511	1.841	7.351	61.586	679	111	790	10.720	8.142
2031	5.670	1.682	7.351	55.916	686	104	790	10.033	8.142
2032	5.834	1.518	7.351	50.082	693	97	790	9.340	8.142
2033	5.971	1.421	7.392	44.111	700	90	790	8.640	8.182
2034	6.153	1.239	7.392	37.958	707	83	790	7.933	8.182
2035	6.340	1.052	7.392	31.618	714	76	790	7.219	8.182
2036	6.503	931	7.434	25.115	721	69	790	6.498	8.225
2037	6.718	717	7.434	18.397	729	62	790	5.769	8.225
2038	6.939	495	7.434	11.458	736	54	790	5.033	8.225
2039	7.163	287	7.450	4.295	743	47	790	4.290	8.240
2040	4.292	50	4.342		751	39	790	3.539	5.132
2041					758	32	790	2.780	790
2042					766	24	790	2.015	790
2043					774	17	790	1.241	790
2044					781	9	790	459	790
2045					459	2	461		461

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

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-5.904		-5.904	-5.904
2023				-3.424		-3.424	-9.328
2024				-3.016		-3.016	-12.344
2025	1.440	-219	1.221	-2.624	-1.114	-2.517	-14.861
2026	3.456	-526	2.930	-1.672	-2.571	-1.313	-16.174
2027	3.525	-533	2.993	-1.672	-2.423	-1.102	-17.276
2028	3.596	-540	3.056	-1.672	-2.270	-886	-18.162
2029	3.668	-547	3.121	-1.672	-2.113	-664	-18.826
2030	3.741	-554	3.187	-1.672	-1.952	-437	-19.263
2031	3.816	-616	3.199	-1.672	-1.786	-258	-19.521
2032	3.892	-624	3.268	-1.672	-1.615	-19	-19.540
2033	3.970	-632	3.338	-1.672	-1.511	155	-19.385
2034	4.049	-639	3.410	-1.672	-1.322	416	-18.969
2035	4.130	-647	3.483	-1.672	-1.128	683	-18.286
2036	4.213	-699	3.513	-1.672	-1.000	841	-17.445
2037	4.297	-708	3.589	-1.672	-778	1.139	-16.306
2038	4.383	-716	3.667	-1.672	-549	1.445	-14.860
2039	4.471	-725	3.746	-1.672	-334	1.740	-13.120
2040	4.560	-733	3.827	-1.672	-90	2.065	-11.055
2041	4.651	-808	3.843	-1.672	-32	2.139	-8.916
2042	4.744	-817	3.927	-1.672	-24	2.231	-6.686
2043	4.839	-827	4.012	-1.672	-17	2.324	-4.362
2044	4.936	-836	4.100	-1.672	-9	2.419	-1.943
<b>2045</b>	<b>5.035</b>	<b>-914</b>	<b>4.121</b>	<b>-1.672</b>	<b>-2</b>	<b>2.447</b>	<b>504</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 24. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 3.456 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a ab dem Jahr 2027.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,5% (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.