

## 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

### Barzeichnung

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 159.964 \*)

BAUPHASE (2022 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2022	-7.128
2022	145.644	2023	-5.320
-Barzeichnerbonus	-6.000	2024	-7.352
	139.644	2025	-6.629
			-26.429

139.644  
Eigenaufwand vor Steuer

**-13.214**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

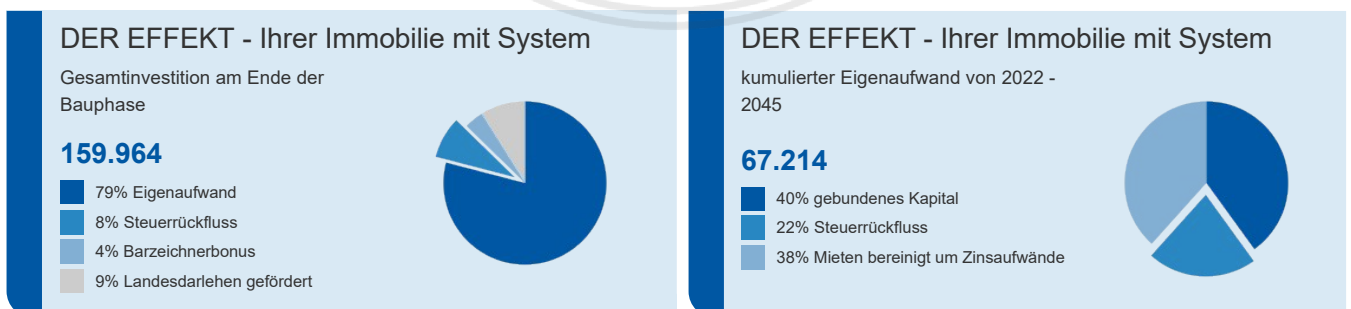
---

**126.430**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Landesdarlehen gefördert ***)	14.320

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2039)	
Ø Zufluss vor Steuer ****)	<b>135</b> pro Monat
Ø Zufluss nach Steuer ****)	<b>322</b> pro Monat
	<b>1.616</b> pro Jahr
	<b>3.869</b> pro Jahr
<b>Ø Ertrag nach Steuer p.a.</b>	<b>3,1%</b>

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)	
<b>gebundenes Kapital</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>67.214</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>4.112</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,1 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) 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 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.
- \*\*\*\*\*) Da die Herstellungskosten bis 2039 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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 ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-139.644		-139.644		-139.644
	2023				3.564	3.564	2,55 %	-136.080
⌘	2024				2.660	2.660	1,95 %	-133.420
	2025	894	-329	565	3.676	4.241	3,18 %	-129.179
€	2026	2.146	-790	1.356	3.314	4.670	3,62 %	-124.509
	2027	2.190	-790	1.400	2.716	4.115	3,31 %	-120.393
	2028	2.235	-790	1.445	2.690	4.135	3,43 %	-116.258
	2029	2.281	-790	1.490	2.665	4.155	3,57 %	-112.103
	2030	2.327	-790	1.537	2.639	4.175	3,72 %	-107.928
	2031	2.319	-790	1.529	2.612	4.141	3,84 %	-103.787
	2032	2.368	-790	1.577	2.612	4.190	4,04 %	-99.597
	2033	2.417	-790	1.626	2.585	4.211	4,23 %	-95.386
	2034	2.467	-790	1.677	2.557	4.233	4,44 %	-91.153
	2035	2.518	-790	1.728	2.528	4.256	4,67 %	-86.897
	2036	2.526	-790	1.736	2.499	4.235	4,87 %	-82.662
	2037	2.579	-790	1.789	2.491	4.280	5,18 %	-78.382
	2038	2.633	-790	1.843	1.673	3.516	4,49 %	-74.866
	2039	2.688	-790	1.898	707	2.604	3,48 %	-72.262
	2040	2.744	-790	1.954	-1.033	921	1,27 %	-71.340
	2041	2.735	-790	1.945	-1.352	593	0,83 %	-70.748
	2042	2.793	-790	2.003	-1.352	652	0,92 %	-70.096
	2043	2.853	-790	2.063	-1.385	678	0,97 %	-69.418
	2044	2.913	-790	2.123	-1.418	705	1,02 %	-68.713
	2045	3.412	-461	2.952	-1.452	1.499	2,18 %	<b>-67.214</b>
	2046	<b>4.112</b>		4.112	-1.705	2.407	3,58 %	-64.807

\*) 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 *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-7.128		-7.128	-7.128
2023				-5.320		-5.320	-12.448
2024				-7.352		-7.352	-19.800
2025	1.113	-219	894	-7.464	-59	-6.629	-26.429
2026	2.672	-526	2.146	-7.440	-138	-5.431	-31.860
2027	2.723	-533	2.190	-7.440	-131	-5.381	-37.241
2028	2.775	-540	2.235	-7.440	-124	-5.329	-42.570
2029	2.827	-547	2.281	-7.440	-118	-5.277	-47.847
2030	2.881	-554	2.327	-7.440	-111	-5.224	-53.071
2031	2.936	-616	2.319	-7.440	-104	-5.225	-58.296
2032	2.991	-624	2.368	-7.440	-97	-5.170	-63.466
2033	3.048	-632	2.417	-7.440	-90	-5.113	-68.579
2034	3.106	-639	2.467	-7.440	-83	-5.056	-73.635
2035	3.165	-647	2.518	-7.440	-76	-4.998	-78.633
2036	3.225	-699	2.526	-7.440	-69	-4.983	-83.616
2037	3.287	-708	2.579	-5.864	-62	-3.347	-86.963
2038	3.349	-716	2.633	-3.992	-54	-1.413	-88.376
2039	3.413	-725	2.688	-576	-47	2.065	-86.311
2040	3.478	-733	2.744		-39	2.705	-83.607
2041	3.544	-808	2.735		-32	2.703	-80.903
2042	3.611	-817	2.793		-24	2.769	-78.134
2043	3.680	-827	2.853		-17	2.836	-75.298
2044	3.749	-836	2.913		-9	2.904	-72.394
2045	4.327	-914	3.412		-2	3.411	-68.983
2046	5.135	-1.023	4.112			4.112	-64.870

\*) 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		34.588			34.588
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.158			32.574
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>29.430</b>			<b>67.162</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 37.732**

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

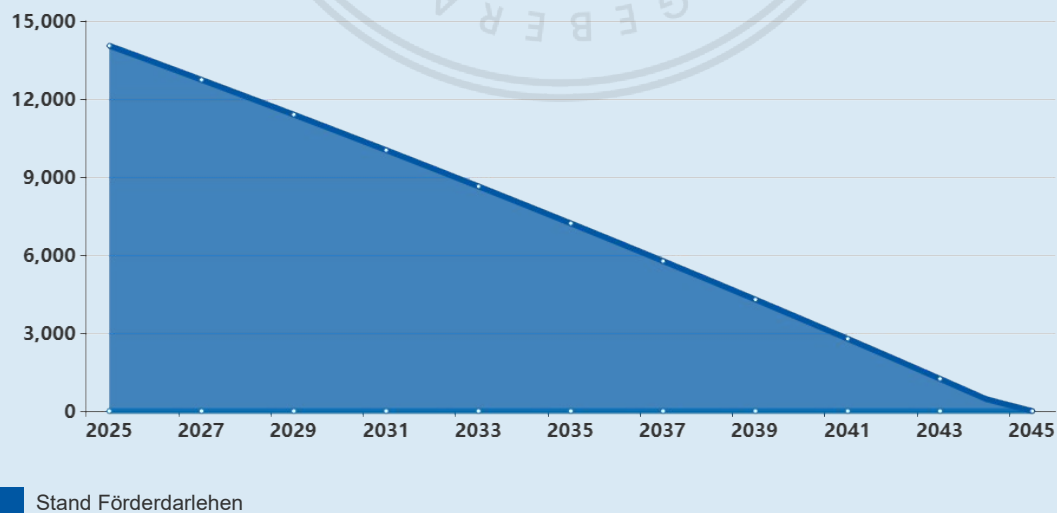
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

## KREDITÜBERSICHT

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	270	59	329	14.050
2026	653	138	790	13.397
2027	659	131	790	12.738
2028	666	124	790	12.072
2029	673	118	790	11.399
2030	679	111	790	10.720
2031	686	104	790	10.033
2032	693	97	790	9.340
2033	700	90	790	8.640
2034	707	83	790	7.933
2035	714	76	790	7.219
2036	721	69	790	6.498
2037	729	62	790	5.769
2038	736	54	790	5.033
2039	743	47	790	4.290
2040	751	39	790	3.539
2041	758	32	790	2.780
2042	766	24	790	2.015
2043	774	17	790	1.241
2044	781	9	790	459
2045	459	2	461	

VERLAUF DARLEHENSSTAND 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				-5.552		-5.552	-5.552
2023				-1.872		-1.872	-7.424
2024				-488		-488	-7.912
2025	1.440	-219	1.221	-864	-59	298	-7.614
2026	3.456	-526	2.930	-1.672	-138	1.121	-6.494
2027	3.525	-533	2.993	-1.672	-131	1.190	-5.304
2028	3.596	-540	3.056	-1.672	-124	1.260	-4.044
2029	3.668	-547	3.121	-1.672	-118	1.331	-2.713
2030	3.741	-554	3.187	-1.672	-111	1.404	-1.309
<b>2031</b>	<b>3.816</b>	<b>-616</b>	<b>3.199</b>	<b>-1.672</b>	<b>-104</b>	<b>1.423</b>	<b>114</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. 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.

**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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.