

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

0,90 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 179.960 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	15.750	2022	-8.415
2023	15.750	2023	-7.731
2024	15.750	2024	-11.115
2025	15.750	2025	-10.624
	63.000		-37.885

63.000
Eigenaufwand vor Steuer

-18.943
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

44.057
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	100.850
Landesdarlehen gefördert ****)	16.110

FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

338
pro Monat

4.054
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

195
pro Monat

2.336
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

90.777

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.626

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

5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

179.960

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

90.777

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 100.850 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 16.110 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

0,90 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-15.750		-15.750	-15.750
	2023			-15.750	4.208	-11.543	-27.293
€	2024			-15.750	3.866	-11.885	-39.177
	2025	1.006	-3.816	-18.560	5.558	-13.003	-52.180
	2026	2.415	-9.159	-6.745	5.312	-1.433	-53.613
	2027	2.464	-9.159	-6.695	4.424	-2.271	-55.884
	2028	2.514	-9.159	-6.645	4.316	-2.329	-58.213
	2029	2.566	-9.159	-6.594	4.205	-2.389	-60.602
	2030	2.618	-9.159	-6.542	4.091	-2.451	-63.053
	2031	2.609	-9.159	-6.550	3.974	-2.576	-65.630
	2032	2.664	-9.159	-6.496	3.885	-2.611	-68.241
	2033	2.719	-9.205	-6.486	3.762	-2.725	-70.965
	2034	2.775	-9.205	-6.430	3.676	-2.755	-73.720
€	2035	2.833	-9.205	-6.373	3.541	-2.831	-76.551
	2036	2.842	-9.253	-6.411	3.403	-3.008	-79.559
	2037	2.901	-9.253	-6.351	3.327	-3.025	-82.584
	2038	2.962	-9.253	-6.291	2.286	-4.005	-86.589
	2039	3.024	-9.270	-6.246	1.074	-5.172	-91.761
	2040	3.087	-5.774	-2.687	-1.000	-3.687	-95.448
	2041	3.077	-889	2.188	-1.493	695	-94.753
	2042	3.143	-889	2.254	-1.521	733	-94.020
	2043	3.209	-889	2.320	-1.558	763	-93.257
	2044	3.277	-889	2.388	-1.595	793	-92.464
	2045	3.839	-518	3.321	-1.634	1.687	-90.777
	2046	4.626		4.626	-1.919	2.708	-88.070

*) 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

0,90 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-8.415		-8.415	-8.415
2023				-7.731		-7.731	-16.146
2024				-11.115		-11.115	-27.261
2025	1.253	-246	1.006	-10.377	-1.253	-10.624	-37.885
2026	3.006	-591	2.415	-8.370	-2.893	-8.848	-46.733
2027	3.063	-599	2.464	-8.370	-2.726	-8.632	-55.365
2028	3.121	-607	2.514	-8.370	-2.554	-8.409	-63.774
2029	3.181	-615	2.566	-8.370	-2.377	-8.181	-71.956
2030	3.241	-623	2.618	-8.370	-2.195	-7.948	-79.903
2031	3.303	-693	2.609	-8.370	-2.009	-7.769	-87.673
2032	3.365	-702	2.664	-8.370	-1.817	-7.523	-95.196
2033	3.429	-710	2.719	-8.370	-1.700	-7.351	-102.547
2034	3.494	-719	2.775	-8.370	-1.488	-7.082	-109.630
2035	3.561	-728	2.833	-8.370	-1.269	-6.806	-116.436
2036	3.629	-787	2.842	-8.370	-1.125	-6.654	-123.090
2037	3.697	-796	2.901	-6.597	-876	-4.571	-127.661
2038	3.768	-806	2.962	-4.491	-618	-2.147	-129.808
2039	3.839	-815	3.024	-648	-376	2.000	-127.807
2040	3.912	-825	3.087		-101	2.986	-124.821
2041	3.987	-909	3.077		-36	3.041	-121.780
2042	4.062	-920	3.143		-27	3.115	-118.665
2043	4.140	-930	3.209		-19	3.191	-115.474
2044	4.218	-941	3.277		-10	3.268	-112.206
2045	4.867	-1.028	3.839		-2	3.837	-108.369
2046	5.777	-1.151	4.626			4.626	-103.743

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 3.006 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
		41.998			41.998
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.416			36.092
		nach Steuer			nach Steuer
		36.583			78.091

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 41.508

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

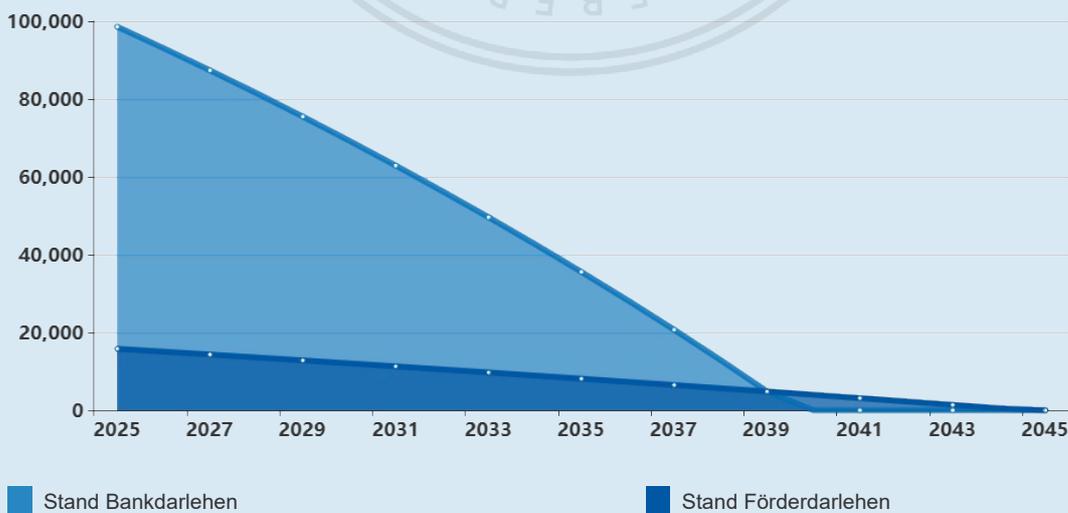
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

KREDITÜBERSICHT

0,90 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	2.259	1.187	3.446	98.590	304	67	370	15.806	3.816
2026	5.532	2.738	8.270	93.058	734	155	889	15.072	9.159
2027	5.692	2.578	8.270	87.366	742	147	889	14.330	9.159
2028	5.857	2.414	8.270	81.509	749	140	889	13.581	9.159
2029	6.026	2.245	8.270	75.484	757	132	889	12.824	9.159
2030	6.200	2.071	8.270	69.284	764	125	889	12.060	9.159
2031	6.379	1.892	8.270	62.905	772	117	889	11.288	9.159
2032	6.563	1.708	8.270	56.342	780	109	889	10.508	9.159
2033	6.718	1.598	8.316	49.625	788	101	889	9.720	9.205
2034	6.922	1.394	8.316	42.703	796	94	889	8.925	9.205
2035	7.133	1.184	8.316	35.570	804	86	889	8.121	9.205
2036	7.316	1.048	8.364	28.254	812	78	889	7.310	9.253
2037	7.557	806	8.364	20.697	820	69	889	6.490	9.253
2038	7.807	557	8.364	12.890	828	61	889	5.662	9.253
2039	8.058	323	8.381	4.832	836	53	889	4.826	9.270
2040	4.828	57	4.885		845	44	889	3.981	5.774
2041					853	36	889	3.128	889
2042					862	27	889	2.266	889
2043					870	19	889	1.396	889
2044					879	10	889	517	889
2045					517	2	518		518

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

0,90 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-6.642		-6.642	-6.642
2023				-3.852		-3.852	-10.494
2024				-3.393		-3.393	-13.887
2025	1.620	-246	1.374	-2.952	-1.253	-2.832	-16.719
2026	3.888	-591	3.297	-1.881	-2.893	-1.477	-18.196
2027	3.966	-599	3.367	-1.881	-2.726	-1.240	-19.436
2028	4.045	-607	3.438	-1.881	-2.554	-997	-20.432
2029	4.126	-615	3.511	-1.881	-2.377	-747	-21.180
2030	4.208	-623	3.585	-1.881	-2.195	-491	-21.671
2031	4.293	-693	3.599	-1.881	-2.009	-290	-21.961
2032	4.379	-702	3.677	-1.881	-1.817	-21	-21.982
2033	4.466	-710	3.756	-1.881	-1.700	175	-21.807
2034	4.555	-719	3.836	-1.881	-1.488	468	-21.340
2035	4.647	-728	3.918	-1.881	-1.269	768	-20.572
2036	4.739	-787	3.953	-1.881	-1.125	946	-19.625
2037	4.834	-796	4.038	-1.881	-876	1.281	-18.344
2038	4.931	-806	4.125	-1.881	-618	1.626	-16.718
2039	5.030	-815	4.214	-1.881	-376	1.958	-14.760
2040	5.130	-825	4.305	-1.881	-101	2.323	-12.437
2041	5.233	-909	4.323	-1.881	-36	2.406	-10.031
2042	5.337	-920	4.418	-1.881	-27	2.509	-7.521
2043	5.444	-930	4.514	-1.881	-19	2.614	-4.907
2044	5.553	-941	4.612	-1.881	-10	2.721	-2.186
2045	5.664	-1.028	4.636	-1.881	-2	2.753	567

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 3.888 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.