

# 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 239.946 \*)

#### BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	21.000	2022	-11.220
2023	21.000	2023	-10.308
2024	21.000	2024	-14.820
2025	21.000	2025	-14.166
	84.000		-50.514

84.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-25.257**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**58.743**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	134.466
Landesdarlehen gefördert ****)	21.480

#### FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

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

**450**  
pro Monat

**5.405**  
pro Jahr

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

**260**  
pro Monat

**3.115**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**121.036**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**6.168**

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

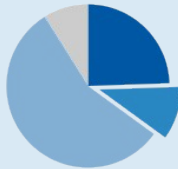
**5,1 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**239.946**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2045

**121.036**

- 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 134.466 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 21.480 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-21.000		-21.000	-21.000
	2023			-21.000	5.610	-15.390	-36.390
⊕	2024			-21.000	5.154	-15.846	-52.236
	2025	1.341	-5.089	-24.747	7.410	-17.337	-69.573
€	2026	3.219	-12.213	-8.993	7.083	-1.910	-71.483
	2027	3.285	-12.213	-8.927	5.899	-3.029	-74.512
	2028	3.352	-12.213	-8.860	5.754	-3.106	-77.618
	2029	3.421	-12.213	-8.792	5.606	-3.186	-80.803
	2030	3.491	-12.213	-8.722	5.454	-3.268	-84.071
	2031	3.479	-12.213	-8.734	5.298	-3.435	-87.506
	2032	3.551	-12.213	-8.661	5.180	-3.481	-90.988
	2033	3.625	-12.274	-8.649	5.016	-3.633	-94.621
	2034	3.700	-12.274	-8.573	4.901	-3.673	-98.293
	2035	3.777	-12.274	-8.497	4.722	-3.775	-102.069
	2036	3.789	-12.337	-8.548	4.538	-4.010	-106.079
	2037	3.868	-12.337	-8.468	4.436	-4.033	-110.112
	2038	3.949	-12.337	-8.387	3.048	-5.340	-115.451
	2039	4.032	-12.360	-8.328	1.431	-6.896	-122.348
	2040	4.116	-7.698	-3.582	-1.334	-4.916	-127.264
	2041	4.103	-1.185	2.917	-1.991	927	-126.337
	2042	4.190	-1.185	3.005	-2.027	977	-125.360
	2043	4.279	-1.185	3.094	-2.077	1.017	-124.343
	2044	4.370	-1.185	3.185	-2.127	1.057	-123.285
2045	5.119	-691	4.427	-2.178	2.249	<b>-121.036</b>	
2046	<b>6.168</b>		6.168	-2.558	3.610	-117.426	

\*) 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-11.220		-11.220	-11.220
2023				-10.308		-10.308	-21.528
2024				-14.820		-14.820	-36.348
2025	1.670	-329	1.341	-13.836	-1.671	-14.166	-50.514
2026	4.008	-789	3.219	-11.160	-3.857	-11.797	-62.311
2027	4.084	-799	3.285	-11.160	-3.634	-11.509	-73.820
2028	4.162	-809	3.352	-11.160	-3.405	-11.212	-85.033
2029	4.241	-820	3.421	-11.160	-3.169	-10.909	-95.941
2030	4.321	-831	3.491	-11.160	-2.927	-10.597	-106.538
2031	4.404	-924	3.479	-11.160	-2.678	-10.359	-116.897
2032	4.487	-936	3.551	-11.160	-2.422	-10.031	-126.928
2033	4.572	-947	3.625	-11.160	-2.267	-9.801	-136.730
2034	4.659	-959	3.700	-11.160	-1.984	-9.443	-146.173
2035	4.748	-971	3.777	-11.160	-1.692	-9.075	-155.248
2036	4.838	-1.049	3.789	-11.160	-1.500	-8.871	-164.119
2037	4.930	-1.062	3.868	-8.796	-1.168	-6.095	-170.215
2038	5.024	-1.074	3.949	-5.988	-824	-2.863	-173.077
2039	5.119	-1.087	4.032	-864	-501	2.667	-170.410
2040	5.216	-1.100	4.116		-135	3.982	-166.428
2041	5.315	-1.213	4.103		-48	4.055	-162.374
2042	5.416	-1.226	4.190		-36	4.154	-158.220
2043	5.519	-1.240	4.279		-25	4.254	-153.965
2044	5.624	-1.254	4.370		-13	4.357	-149.609
2045	6.490	-1.371	5.119		-2	5.116	-144.492
2046	7.703	-1.535	6.168			6.168	-138.324

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 4.008 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
		55.998			55.998
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.221			48.123
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>48.777</b>			<b>104.121</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 55.344**

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

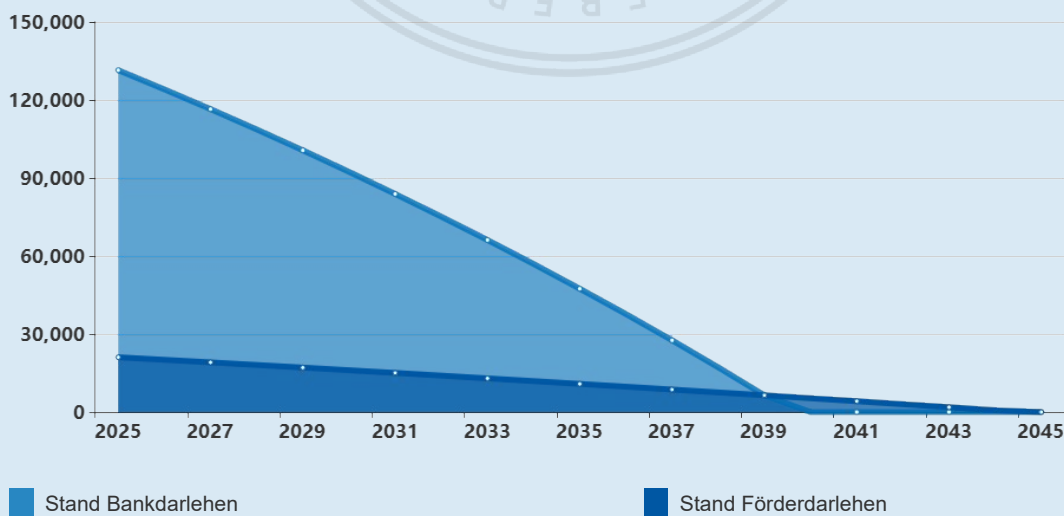
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

## KREDITÜBERSICHT

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	3.012	1.583	4.595	131.454	405	89	494	21.075	5.089
2026	7.377	3.651	11.027	124.077	979	206	1.185	20.096	12.213
2027	7.590	3.438	11.027	116.488	989	196	1.185	19.107	12.213
2028	7.809	3.218	11.027	108.679	999	187	1.185	18.108	12.213
2029	8.034	2.993	11.027	100.645	1.009	176	1.185	17.099	12.213
2030	8.266	2.761	11.027	92.379	1.019	166	1.185	16.080	12.213
2031	8.505	2.522	11.027	83.874	1.029	156	1.185	15.050	12.213
2032	8.750	2.277	11.027	75.123	1.040	146	1.185	14.011	12.213
2033	8.957	2.131	11.088	66.166	1.050	135	1.185	12.961	12.274
2034	9.229	1.859	11.088	56.937	1.061	125	1.185	11.900	12.274
2035	9.510	1.578	11.088	47.426	1.071	114	1.185	10.829	12.274
2036	9.754	1.397	11.151	37.672	1.082	103	1.185	9.747	12.337
2037	10.076	1.075	11.151	27.596	1.093	92	1.185	8.654	12.337
2038	10.409	743	11.151	17.187	1.104	81	1.185	7.550	12.337
2039	10.744	430	11.174	6.443	1.115	70	1.185	6.435	12.360
2040	6.438	75	6.513		1.126	59	1.185	5.308	7.698
2041					1.138	48	1.185	4.171	1.185
2042					1.149	36	1.185	3.022	1.185
2043					1.161	25	1.185	1.861	1.185
2044					1.172	13	1.185	689	1.185
2045					689	2	691		691

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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-8.856		-8.856	-8.856
2023				-5.136		-5.136	-13.992
2024				-4.524		-4.524	-18.516
2025	2.160	-329	1.831	-3.936	-1.671	-3.776	-22.292
2026	5.184	-789	4.395	-2.508	-3.857	-1.969	-24.261
2027	5.288	-799	4.489	-2.508	-3.634	-1.653	-25.915
2028	5.393	-809	4.584	-2.508	-3.405	-1.329	-27.243
2029	5.501	-820	4.681	-2.508	-3.169	-996	-28.239
2030	5.611	-831	4.780	-2.508	-2.927	-655	-28.894
2031	5.724	-924	4.799	-2.508	-2.678	-387	-29.282
2032	5.838	-936	4.902	-2.508	-2.422	-28	-29.310
2033	5.955	-947	5.008	-2.508	-2.267	233	-29.077
2034	6.074	-959	5.115	-2.508	-1.984	623	-28.453
2035	6.195	-971	5.224	-2.508	-1.692	1.024	-27.429
2036	6.319	-1.049	5.270	-2.508	-1.500	1.262	-26.167
2037	6.446	-1.062	5.384	-2.508	-1.168	1.709	-24.459
2038	6.575	-1.074	5.500	-2.508	-824	2.168	-22.291
2039	6.706	-1.087	5.619	-2.508	-501	2.610	-19.680
2040	6.840	-1.100	5.740	-2.508	-135	3.097	-16.583
2041	6.977	-1.213	5.764	-2.508	-48	3.209	-13.374
2042	7.117	-1.226	5.890	-2.508	-36	3.346	-10.029
2043	7.259	-1.240	6.019	-2.508	-25	3.486	-6.543
2044	7.404	-1.254	6.150	-2.508	-13	3.628	-2.914
<b>2045</b>	<b>7.552</b>	<b>-1.371</b>	<b>6.181</b>	<b>-2.508</b>	<b>-2</b>	<b>3.671</b>	<b>756</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 24. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 5.184 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 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.