

# 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 299.933 \*)

#### BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	26.250	2022	-14.025
2023	26.250	2023	-12.885
2024	26.250	2024	-18.525
2025	26.250	2025	-17.707
	105.000		-63.142

105.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-31.571**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%

Progression

**73.429**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	168.083
Landesdarlehen gefördert ****)	26.850

#### FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

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

**563**  
pro Monat

**6.756**  
pro Jahr

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

**324**  
pro Monat

**3.893**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**151.295**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**7.710**

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

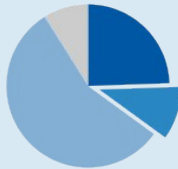
**5,1 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**299.933**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2045

**151.295**

- 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 168.083 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 26.850 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-26.250		-26.250	-26.250
	2023			-26.250	7.013	-19.238	-45.488
€	2024			-26.250	6.443	-19.808	-65.295
	2025	1.677	-6.361	-30.934	9.263	-21.671	-86.966
	2026	4.024	-15.266	-11.241	8.854	-2.388	-89.354
	2027	4.107	-15.266	-11.159	7.373	-3.786	-93.140
	2028	4.191	-15.266	-11.075	7.193	-3.882	-97.022
	2029	4.276	-15.266	-10.990	7.008	-3.982	-101.004
	2030	4.363	-15.266	-10.903	6.818	-4.085	-105.089
	2031	4.349	-15.266	-10.917	6.623	-4.294	-109.382
	2032	4.439	-15.266	-10.826	6.475	-4.352	-113.734
	2033	4.531	-15.342	-10.811	6.269	-4.541	-118.275
	2034	4.625	-15.342	-10.717	6.126	-4.591	-122.866
€	2035	4.721	-15.342	-10.621	5.902	-4.719	-127.585
	2036	4.736	-15.421	-10.685	5.672	-5.013	-132.598
	2037	4.836	-15.421	-10.586	5.545	-5.041	-137.639
	2038	4.937	-15.421	-10.484	3.809	-6.675	-144.314
	2039	5.040	-15.450	-10.410	1.789	-8.621	-152.934
	2040	5.145	-9.623	-4.478	-1.667	-6.145	-159.079
	2041	5.129	-1.482	3.647	-2.488	1.158	-157.921
	2042	5.238	-1.482	3.756	-2.534	1.222	-156.700
	2043	5.349	-1.482	3.867	-2.596	1.271	-155.428
	2044	5.462	-1.482	3.981	-2.659	1.322	-154.107
	2045	6.398	-864	5.534	-2.723	2.811	<b>-151.295</b>
	2046	<b>7.710</b>		7.710	-3.198	4.513	-146.783

\*) 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

### 1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-14.025		-14.025	-14.025
2023				-12.885		-12.885	-26.910
2024				-18.525		-18.525	-45.435
2025	2.088	-411	1.677	-17.295	-2.089	-17.707	-63.142
2026	5.010	-986	4.024	-13.950	-4.821	-14.747	-77.889
2027	5.105	-999	4.107	-13.950	-4.543	-14.386	-92.275
2028	5.202	-1.012	4.191	-13.950	-4.256	-14.016	-106.291
2029	5.301	-1.025	4.276	-13.950	-3.962	-13.636	-119.926
2030	5.402	-1.039	4.363	-13.950	-3.659	-13.246	-133.172
2031	5.504	-1.156	4.349	-13.950	-3.348	-12.949	-146.122
2032	5.609	-1.170	4.439	-13.950	-3.028	-12.539	-158.660
2033	5.716	-1.184	4.531	-13.950	-2.833	-12.252	-170.912
2034	5.824	-1.199	4.625	-13.950	-2.479	-11.804	-182.716
2035	5.935	-1.214	4.721	-13.950	-2.115	-11.344	-194.060
2036	6.048	-1.311	4.736	-13.950	-1.875	-11.089	-205.149
2037	6.162	-1.327	4.836	-10.995	-1.460	-7.619	-212.768
2038	6.280	-1.343	4.937	-7.485	-1.030	-3.578	-216.347
2039	6.399	-1.359	5.040	-1.080	-626	3.334	-213.013
2040	6.520	-1.375	5.145		-168	4.977	-208.036
2041	6.644	-1.516	5.129		-60	5.069	-202.967
2042	6.771	-1.533	5.238		-46	5.192	-197.775
2043	6.899	-1.550	5.349		-31	5.318	-192.457
2044	7.030	-1.568	5.462		-17	5.446	-187.011
2045	8.112	-1.714	6.398		-3	6.396	-180.615
2046	9.629	-1.919	7.710			7.710	-172.905

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 5.010 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
		69.997			69.997
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.026			60.154
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>60.971</b>			<b>130.151</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 69.180**

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

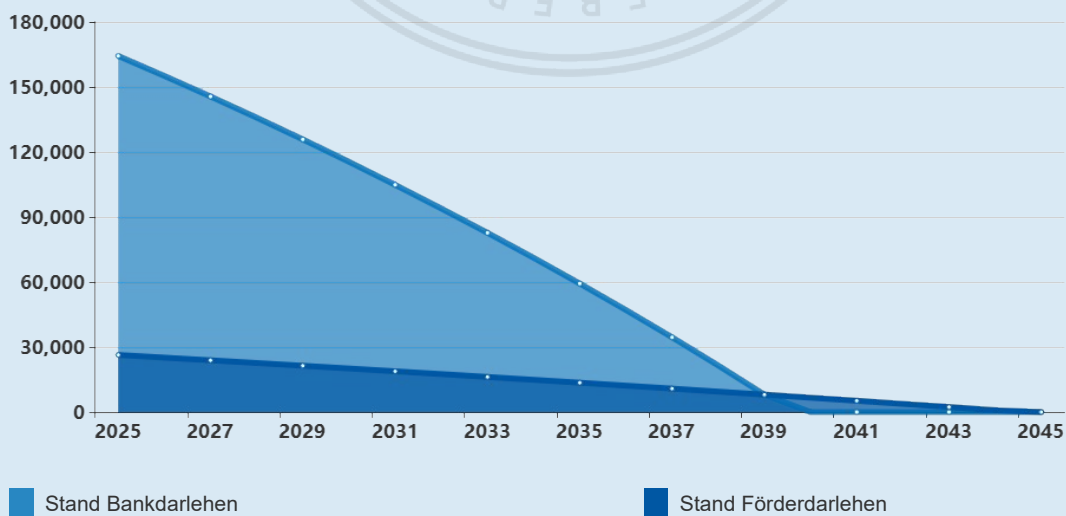
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

## KREDITÜBERSICHT

### 1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	3.765	1.978	5.743	164.317	506	111	617	26.344	6.361
2026	9.221	4.563	13.784	155.097	1.224	258	1.482	25.120	15.266
2027	9.487	4.297	13.784	145.610	1.236	246	1.482	23.883	15.266
2028	9.761	4.023	13.784	135.849	1.249	233	1.482	22.635	15.266
2029	10.043	3.741	13.784	125.806	1.261	221	1.482	21.374	15.266
2030	10.333	3.451	13.784	115.473	1.274	208	1.482	20.100	15.266
2031	10.631	3.153	13.784	104.842	1.287	195	1.482	18.813	15.266
2032	10.938	2.846	13.784	93.904	1.300	182	1.482	17.514	15.266
2033	11.196	2.664	13.860	82.708	1.313	169	1.482	16.201	15.342
2034	11.537	2.323	13.860	71.171	1.326	156	1.482	14.875	15.342
2035	11.888	1.973	13.860	59.283	1.339	143	1.482	13.536	15.342
2036	12.193	1.746	13.939	47.090	1.353	129	1.482	12.183	15.421
2037	12.595	1.344	13.939	34.495	1.366	116	1.482	10.817	15.421
2038	13.011	928	13.939	21.484	1.380	102	1.482	9.437	15.421
2039	13.430	538	13.968	8.054	1.394	88	1.482	8.044	15.450
2040	8.047	94	8.141		1.408	74	1.482	6.636	9.623
2041					1.422	60	1.482	5.214	1.482
2042					1.436	46	1.482	3.777	1.482
2043					1.451	31	1.482	2.327	1.482
2044					1.465	17	1.482	862	1.482
2045					861	3	864		864

### 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-11.070		-11.070	-11.070
2023				-6.420		-6.420	-17.490
2024				-5.655		-5.655	-23.145
2025	2.700	-411	2.289	-4.920	-2.089	-4.720	-27.865
2026	6.480	-986	5.494	-3.135	-4.821	-2.462	-30.327
2027	6.610	-999	5.611	-3.135	-4.543	-2.066	-32.393
2028	6.742	-1.012	5.730	-3.135	-4.256	-1.661	-34.054
2029	6.877	-1.025	5.852	-3.135	-3.962	-1.245	-35.299
2030	7.014	-1.039	5.976	-3.135	-3.659	-819	-36.118
2031	7.154	-1.156	5.999	-3.135	-3.348	-484	-36.602
2032	7.298	-1.170	6.128	-3.135	-3.028	-35	-36.637
2033	7.443	-1.184	6.259	-3.135	-2.833	291	-36.346
2034	7.592	-1.199	6.394	-3.135	-2.479	779	-35.567
2035	7.744	-1.214	6.531	-3.135	-2.115	1.280	-34.286
2036	7.899	-1.311	6.588	-3.135	-1.875	1.577	-32.709
2037	8.057	-1.327	6.730	-3.135	-1.460	2.136	-30.573
2038	8.218	-1.343	6.875	-3.135	-1.030	2.710	-27.863
2039	8.383	-1.359	7.024	-3.135	-626	3.263	-24.600
2040	8.550	-1.375	7.175	-3.135	-168	3.872	-20.729
2041	8.721	-1.516	7.205	-3.135	-60	4.011	-16.718
2042	8.896	-1.533	7.363	-3.135	-46	4.182	-12.536
2043	9.074	-1.550	7.523	-3.135	-31	4.357	-8.178
2044	9.255	-1.568	7.687	-3.135	-17	4.536	-3.643
<b>2045</b>	<b>9.440</b>	<b>-1.714</b>	<b>7.726</b>	<b>-3.135</b>	<b>-3</b>	<b>4.588</b>	<b>946</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 24. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 6.480 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.