

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 339.924 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	29.750	2022	-15.895
2023	29.750	2023	-14.603
2024	29.750	2024	-20.995
2025	29.750	2025	-20.068
	119.000		-71.561

119.000
Eigenaufwand vor Steuer

-35.781
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

83.219
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	190.494
Landesdarlehen gefördert ****)	30.430

FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

638
pro Monat

7.657
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

368
pro Monat

4.412
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

171.468

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.738

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

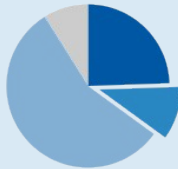
5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

339.924

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

171.468

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 190.494 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 30.430 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-29.750		-29.750	-29.750
	2023			-29.750	7.948	-21.803	-51.553
€	2024			-29.750	7.302	-22.449	-74.001
	2025	1.900	-7.209	-35.058	10.498	-24.561	-98.562
	2026	4.561	-17.301	-12.740	10.034	-2.706	-101.268
	2027	4.654	-17.301	-12.647	8.357	-4.290	-105.559
	2028	4.749	-17.301	-12.552	8.152	-4.400	-109.958
	2029	4.846	-17.301	-12.455	7.942	-4.513	-114.471
	2030	4.945	-17.301	-12.356	7.727	-4.629	-119.101
	2031	4.929	-17.301	-12.372	7.506	-4.866	-123.967
	2032	5.031	-17.301	-12.270	7.338	-4.932	-128.899
	2033	5.136	-17.388	-12.252	7.105	-5.147	-134.046
	2034	5.242	-17.388	-12.146	6.943	-5.203	-139.249
€	2035	5.351	-17.388	-12.037	6.689	-5.348	-144.597
	2036	5.368	-17.477	-12.110	6.428	-5.681	-150.278
	2037	5.480	-17.477	-11.997	6.284	-5.713	-155.991
	2038	5.595	-17.477	-11.882	4.317	-7.565	-163.556
	2039	5.712	-17.510	-11.798	2.028	-9.770	-173.326
	2040	5.831	-10.906	-5.075	-1.889	-6.964	-180.290
	2041	5.812	-1.679	4.133	-2.820	1.313	-178.977
	2042	5.936	-1.679	4.257	-2.872	1.385	-177.593
	2043	6.062	-1.679	4.383	-2.942	1.441	-176.152
	2044	6.191	-1.679	4.511	-3.013	1.498	-174.654
	2045	7.252	-979	6.272	-3.086	3.186	-171.468
	2046	8.738		8.738	-3.624	5.114	-166.354

*) 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-15.895		-15.895	-15.895
2023				-14.603		-14.603	-30.498
2024				-20.995		-20.995	-51.493
2025	2.366	-465	1.900	-19.601	-2.368	-20.068	-71.561
2026	5.678	-1.117	4.561	-15.810	-5.464	-16.713	-88.274
2027	5.786	-1.132	4.654	-15.810	-5.148	-16.304	-104.578
2028	5.896	-1.147	4.749	-15.810	-4.824	-15.884	-120.463
2029	6.008	-1.162	4.846	-15.810	-4.490	-15.454	-135.917
2030	6.122	-1.177	4.945	-15.810	-4.147	-15.012	-150.929
2031	6.238	-1.310	4.929	-15.810	-3.794	-14.676	-165.604
2032	6.357	-1.326	5.031	-15.810	-3.432	-14.211	-179.815
2033	6.478	-1.342	5.136	-15.810	-3.211	-13.885	-193.700
2034	6.601	-1.359	5.242	-15.810	-2.810	-13.378	-207.078
2035	6.726	-1.376	5.351	-15.810	-2.397	-12.857	-219.935
2036	6.854	-1.486	5.368	-15.810	-2.125	-12.568	-232.503
2037	6.984	-1.504	5.480	-12.461	-1.654	-8.635	-241.137
2038	7.117	-1.522	5.595	-8.483	-1.168	-4.056	-245.193
2039	7.252	-1.540	5.712	-1.224	-709	3.779	-241.414
2040	7.390	-1.559	5.831		-191	5.641	-235.774
2041	7.530	-1.718	5.812		-68	5.745	-230.029
2042	7.673	-1.737	5.936		-52	5.885	-224.145
2043	7.819	-1.757	6.062		-35	6.027	-218.118
2044	7.968	-1.777	6.191		-19	6.172	-211.946
2045	9.194	-1.942	7.252		-3	7.248	-204.697
2046	10.913	-2.174	8.738			8.738	-195.959

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 5.678 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
		79.330			79.330
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.229			68.175
		nach Steuer			nach Steuer
		69.100			147.504

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 78.404

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

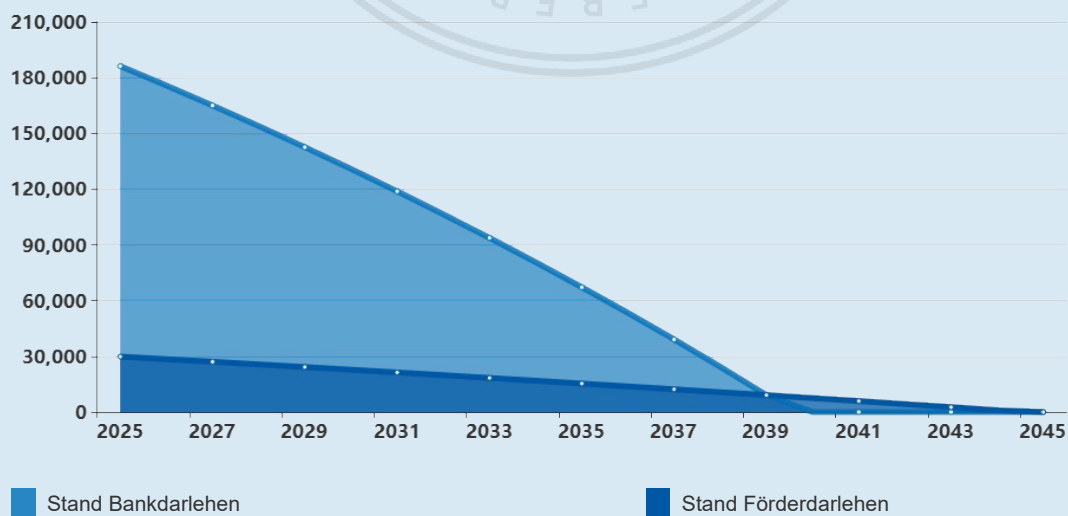
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

KREDITÜBERSICHT

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	4.267	2.242	6.509	186.226	574	126	700	29.856	7.209
2026	10.450	5.172	15.622	175.776	1.387	292	1.679	28.469	17.301
2027	10.752	4.870	15.622	165.024	1.401	278	1.679	27.068	17.301
2028	11.062	4.559	15.622	153.962	1.415	264	1.679	25.653	17.301
2029	11.382	4.240	15.622	142.580	1.429	250	1.679	24.223	17.301
2030	11.710	3.911	15.622	130.870	1.444	236	1.679	22.780	17.301
2031	12.049	3.573	15.622	118.821	1.458	221	1.679	21.321	17.301
2032	12.396	3.225	15.622	106.425	1.473	206	1.679	19.848	17.301
2033	12.689	3.019	15.708	93.736	1.488	192	1.679	18.361	17.388
2034	13.075	2.633	15.708	80.661	1.503	177	1.679	16.858	17.388
2035	13.473	2.236	15.708	67.188	1.518	162	1.679	15.340	17.388
2036	13.819	1.979	15.798	53.369	1.533	146	1.679	13.808	17.477
2037	14.275	1.523	15.798	39.094	1.548	131	1.679	12.259	17.477
2038	14.746	1.052	15.798	24.348	1.564	115	1.679	10.695	17.477
2039	15.221	610	15.830	9.128	1.580	100	1.679	9.116	17.510
2040	9.120	107	9.227		1.595	84	1.679	7.520	10.906
2041					1.612	68	1.679	5.909	1.679
2042					1.628	52	1.679	4.281	1.679
2043					1.644	35	1.679	2.637	1.679
2044					1.661	19	1.679	976	1.679
2045					976	3	979		979

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-12.546		-12.546	-12.546
2023				-7.276		-7.276	-19.822
2024				-6.409		-6.409	-26.231
2025	3.060	-465	2.595	-5.576	-2.368	-5.349	-31.580
2026	7.344	-1.117	6.227	-3.553	-5.464	-2.790	-34.370
2027	7.491	-1.132	6.359	-3.553	-5.148	-2.342	-36.712
2028	7.641	-1.147	6.494	-3.553	-4.824	-1.883	-38.595
2029	7.794	-1.162	6.632	-3.553	-4.490	-1.411	-40.006
2030	7.949	-1.177	6.772	-3.553	-4.147	-928	-40.934
2031	8.108	-1.310	6.799	-3.553	-3.794	-549	-41.482
2032	8.271	-1.326	6.945	-3.553	-3.432	-40	-41.522
2033	8.436	-1.342	7.094	-3.553	-3.211	330	-41.192
2034	8.605	-1.359	7.246	-3.553	-2.810	883	-40.309
2035	8.777	-1.376	7.401	-3.553	-2.397	1.451	-38.858
2036	8.952	-1.486	7.466	-3.553	-2.125	1.788	-37.070
2037	9.131	-1.504	7.627	-3.553	-1.654	2.420	-34.650
2038	9.314	-1.522	7.792	-3.553	-1.168	3.072	-31.578
2039	9.500	-1.540	7.960	-3.553	-709	3.698	-27.880
2040	9.690	-1.559	8.132	-3.553	-191	4.388	-23.492
2041	9.884	-1.718	8.166	-3.553	-68	4.545	-18.947
2042	10.082	-1.737	8.345	-3.553	-52	4.740	-14.207
2043	10.283	-1.757	8.527	-3.553	-35	4.938	-9.269
2044	10.489	-1.777	8.712	-3.553	-19	5.140	-4.129
2045	10.699	-1.942	8.756	-3.553	-3	5.200	1.072

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 7.344 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.