

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 399.910 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	35.000	2022	-18.700
2023	35.000	2023	-17.180
2024	35.000	2024	-24.700
2025	35.000	2025	-23.610
	140.000		-84.190

140.000
Eigenaufwand vor Steuer

-42.095
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

97.905
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	224.110
Landesdarlehen gefördert ****)	35.800

FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

751
pro Monat

9.008
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

433
pro Monat

5.191
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

201.727

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

10.280

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

5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

399.910

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

201.727

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 224.110 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 35.800 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-35.000		-35.000	-35.000
	2023			-35.000	9.350	-25.650	-60.650
€	2024			-35.000	8.590	-26.410	-87.060
	2025	2.236	-8.481	-41.245	12.350	-28.895	-115.955
	2026	5.366	-20.354	-14.989	11.805	-3.184	-119.139
	2027	5.475	-20.354	-14.879	9.831	-5.048	-124.187
	2028	5.587	-20.354	-14.767	9.591	-5.176	-129.363
	2029	5.701	-20.354	-14.653	9.344	-5.309	-134.672
	2030	5.818	-20.354	-14.537	9.090	-5.446	-140.118
	2031	5.798	-20.354	-14.556	8.831	-5.725	-145.843
	2032	5.919	-20.354	-14.435	8.633	-5.802	-151.646
	2033	6.042	-20.456	-14.414	8.359	-6.055	-157.701
	2034	6.167	-20.456	-14.289	8.168	-6.121	-163.822
€	2035	6.295	-20.456	-14.161	7.869	-6.292	-170.114
	2036	6.315	-20.561	-14.247	7.563	-6.684	-176.798
	2037	6.447	-20.561	-14.114	7.393	-6.721	-183.519
	2038	6.582	-20.561	-13.979	5.079	-8.900	-192.419
	2039	6.720	-20.600	-13.880	2.386	-11.494	-203.913
	2040	6.860	-12.831	-5.971	-2.223	-8.193	-212.106
	2041	6.838	-1.976	4.862	-3.318	1.544	-210.562
	2042	6.984	-1.976	5.008	-3.379	1.629	-208.933
	2043	7.132	-1.976	5.156	-3.461	1.695	-207.238
	2044	7.283	-1.976	5.308	-3.545	1.762	-205.476
	2045	8.531	-1.152	7.379	-3.631	3.748	-201.727
	2046	10.280		10.280	-4.264	6.017	-195.711

*) 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-18.700		-18.700	-18.700
2023				-17.180		-17.180	-35.880
2024				-24.700		-24.700	-60.580
2025	2.783	-548	2.236	-23.060	-2.786	-23.610	-84.190
2026	6.680	-1.314	5.366	-18.600	-6.428	-19.662	-103.852
2027	6.807	-1.331	5.475	-18.600	-6.057	-19.181	-123.033
2028	6.936	-1.349	5.587	-18.600	-5.675	-18.688	-141.721
2029	7.068	-1.367	5.701	-18.600	-5.282	-18.181	-159.902
2030	7.202	-1.385	5.818	-18.600	-4.879	-17.661	-177.563
2031	7.339	-1.541	5.798	-18.600	-4.464	-17.266	-194.829
2032	7.479	-1.560	5.919	-18.600	-4.037	-16.718	-211.547
2033	7.621	-1.579	6.042	-18.600	-3.778	-16.336	-227.883
2034	7.766	-1.598	6.167	-18.600	-3.306	-15.739	-243.621
2035	7.913	-1.618	6.295	-18.600	-2.820	-15.125	-258.747
2036	8.063	-1.749	6.315	-18.600	-2.500	-14.786	-273.532
2037	8.217	-1.769	6.447	-14.660	-1.946	-10.159	-283.691
2038	8.373	-1.790	6.582	-9.980	-1.374	-4.771	-288.462
2039	8.532	-1.812	6.720	-1.440	-834	4.446	-284.017
2040	8.694	-1.834	6.860		-224	6.636	-277.381
2041	8.859	-2.021	6.838		-80	6.758	-270.623
2042	9.027	-2.044	6.984		-61	6.923	-263.700
2043	9.199	-2.067	7.132		-42	7.091	-256.609
2044	9.374	-2.090	7.283		-22	7.261	-249.348
2045	10.816	-2.285	8.531		-4	8.527	-240.821
2046	12.839	-2.558	10.280			10.280	-230.540

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 6.680 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
		93.329			93.329
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.035			80.205
		nach Steuer			nach Steuer
		81.295			173.535

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 92.240

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	5.020	2.638	7.658	219.090	675	148	823	35.125	8.481
2026	12.294	6.084	18.379	206.795	1.632	344	1.976	33.493	20.354
2027	12.649	5.729	18.379	194.146	1.648	327	1.976	31.845	20.354
2028	13.015	5.364	18.379	181.132	1.665	311	1.976	30.180	20.354
2029	13.390	4.988	18.379	167.741	1.682	294	1.976	28.498	20.354
2030	13.777	4.602	18.379	153.964	1.698	277	1.976	26.800	20.354
2031	14.175	4.204	18.379	139.790	1.716	260	1.976	25.084	20.354
2032	14.584	3.794	18.379	125.206	1.733	243	1.976	23.351	20.354
2033	14.928	3.552	18.480	110.277	1.750	226	1.976	21.601	20.456
2034	15.382	3.098	18.480	94.895	1.768	208	1.976	19.833	20.456
2035	15.850	2.630	18.480	79.045	1.786	190	1.976	18.048	20.456
2036	16.258	2.328	18.586	62.787	1.803	172	1.976	16.245	20.561
2037	16.794	1.792	18.586	45.993	1.822	154	1.976	14.423	20.561
2038	17.348	1.238	18.586	28.645	1.840	136	1.976	12.583	20.561
2039	17.907	717	18.624	10.738	1.858	117	1.976	10.725	20.600
2040	10.729	126	10.855		1.877	99	1.976	8.847	12.831
2041					1.896	80	1.976	6.952	1.976
2042					1.915	61	1.976	5.037	1.976
2043					1.934	42	1.976	3.102	1.976
2044					1.954	22	1.976	1.149	1.976
2045					1.148	4	1.152		1.152

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-14.760		-14.760	-14.760
2023				-8.560		-8.560	-23.320
2024				-7.540		-7.540	-30.860
2025	3.600	-548	3.052	-6.560	-2.786	-6.293	-37.153
2026	8.640	-1.314	7.326	-4.180	-6.428	-3.282	-40.436
2027	8.813	-1.331	7.481	-4.180	-6.057	-2.755	-43.191
2028	8.989	-1.349	7.640	-4.180	-5.675	-2.215	-45.406
2029	9.169	-1.367	7.802	-4.180	-5.282	-1.660	-47.066
2030	9.352	-1.385	7.967	-4.180	-4.879	-1.091	-48.157
2031	9.539	-1.541	7.998	-4.180	-4.464	-645	-48.803
2032	9.730	-1.560	8.170	-4.180	-4.037	-47	-48.850
2033	9.925	-1.579	8.346	-4.180	-3.778	388	-48.461
2034	10.123	-1.598	8.525	-4.180	-3.306	1.039	-47.422
2035	10.326	-1.618	8.707	-4.180	-2.820	1.707	-45.715
2036	10.532	-1.749	8.784	-4.180	-2.500	2.103	-43.612
2037	10.743	-1.769	8.974	-4.180	-1.946	2.848	-40.765
2038	10.958	-1.790	9.167	-4.180	-1.374	3.614	-37.151
2039	11.177	-1.812	9.365	-4.180	-834	4.350	-32.800
2040	11.400	-1.834	9.567	-4.180	-224	5.162	-27.638
2041	11.628	-2.021	9.607	-4.180	-80	5.348	-22.291
2042	11.861	-2.044	9.817	-4.180	-61	5.576	-16.714
2043	12.098	-2.067	10.031	-4.180	-42	5.810	-10.905
2044	12.340	-2.090	10.250	-4.180	-22	6.048	-4.857
2045	12.587	-2.285	10.302	-4.180	-4	6.118	1.261

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 8.640 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.