

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 499.888 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	43.750	2022	-23.375
2023	43.750	2023	-21.475
2024	43.750	2024	-30.875
2025	43.750	2025	-29.512
	175.000		-105.237

175.000
Eigenaufwand vor Steuer

-52.619
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

122.381
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	280.138
Landesdarlehen gefördert ****)	44.750

FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

938

pro Monat

11.260

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

541

pro Monat

6.489

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

252.159

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

12.850

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

5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

499.888

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

252.159

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 280.138 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 44.750 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-43.750		-43.750	-43.750
	2023			-43.750	11.688	-32.063	-75.813
€	2024			-43.750	10.738	-33.013	-108.825
	2025	2.795	-10.601	-51.557	15.438	-36.119	-144.944
	2026	6.707	-25.443	-18.736	14.756	-3.979	-148.923
	2027	6.844	-25.443	-18.598	12.289	-6.309	-155.233
	2028	6.984	-25.443	-18.459	11.988	-6.470	-161.703
	2029	7.127	-25.443	-18.316	11.680	-6.636	-168.340
	2030	7.272	-25.443	-18.171	11.363	-6.808	-175.147
	2031	7.248	-25.443	-18.195	11.038	-7.157	-182.304
	2032	7.399	-25.443	-18.044	10.791	-7.253	-189.557
	2033	7.552	-25.570	-18.018	10.449	-7.569	-197.126
	2034	7.709	-25.570	-17.861	10.210	-7.651	-204.777
€	2035	7.868	-25.570	-17.702	9.837	-7.865	-212.642
	2036	7.894	-25.702	-17.808	9.453	-8.355	-220.997
	2037	8.059	-25.702	-17.643	9.241	-8.402	-229.399
	2038	8.228	-25.702	-17.474	6.349	-11.125	-240.523
	2039	8.400	-25.750	-17.350	2.982	-14.368	-254.891
	2040	8.575	-16.038	-7.463	-2.778	-10.242	-265.133
	2041	8.548	-2.470	6.078	-4.147	1.931	-263.202
	2042	8.730	-2.470	6.260	-4.224	2.036	-261.166
	2043	8.915	-2.470	6.445	-4.327	2.119	-259.048
	2044	9.104	-2.470	6.634	-4.432	2.203	-256.845
	2045	10.664	-1.440	9.224	-4.538	4.685	-252.159
	2046	12.850		12.850	-5.330	7.521	-244.638

*) 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-23.375		-23.375	-23.375
2023				-21.475		-21.475	-44.850
2024				-30.875		-30.875	-75.725
2025	3.479	-685	2.795	-28.825	-3.482	-29.512	-105.237
2026	8.350	-1.643	6.707	-23.250	-8.035	-24.578	-129.815
2027	8.509	-1.664	6.844	-23.250	-7.571	-23.977	-153.792
2028	8.670	-1.686	6.984	-23.250	-7.094	-23.359	-177.151
2029	8.835	-1.708	7.127	-23.250	-6.603	-22.726	-199.878
2030	9.003	-1.731	7.272	-23.250	-6.099	-22.077	-221.954
2031	9.174	-1.926	7.248	-23.250	-5.580	-21.582	-243.536
2032	9.348	-1.950	7.399	-23.250	-5.047	-20.898	-264.434
2033	9.526	-1.973	7.552	-23.250	-4.722	-20.420	-284.854
2034	9.707	-1.998	7.709	-23.250	-4.132	-19.673	-304.527
2035	9.891	-2.023	7.868	-23.250	-3.525	-18.907	-323.434
2036	10.079	-2.186	7.894	-23.250	-3.126	-18.482	-341.916
2037	10.271	-2.212	8.059	-18.325	-2.432	-12.698	-354.614
2038	10.466	-2.238	8.228	-12.475	-1.717	-5.964	-360.578
2039	10.665	-2.265	8.400	-1.800	-1.043	5.557	-355.021
2040	10.867	-2.292	8.575		-280	8.295	-346.726
2041	11.074	-2.526	8.548		-100	8.448	-338.279
2042	11.284	-2.555	8.730		-76	8.654	-329.625
2043	11.499	-2.584	8.915		-52	8.863	-320.762
2044	11.717	-2.613	9.104		-28	9.076	-311.685
2045	13.521	-2.857	10.664		-5	10.659	-301.026
2046	16.048	-3.198	12.850			12.850	-288.175

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 8.350 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
		116.662			116.662
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.043			100.257
		nach Steuer			nach Steuer
		101.618			216.918

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 115.300

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

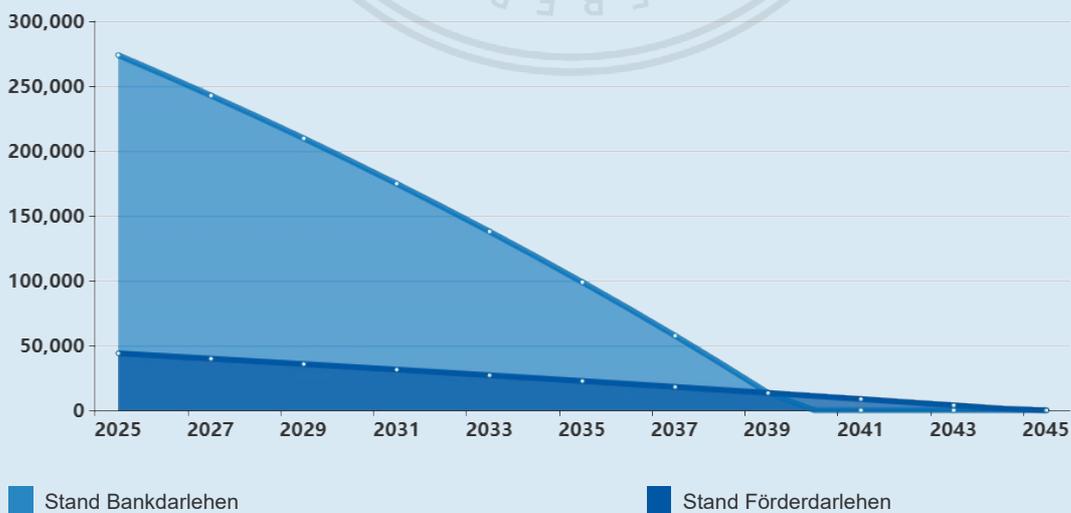
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

KREDITÜBERSICHT

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	6.275	3.297	9.572	273.862	844	185	1.029	43.906	10.601
2026	15.368	7.605	22.973	258.494	2.040	430	2.470	41.866	25.443
2027	15.812	7.162	22.973	242.683	2.060	409	2.470	39.806	25.443
2028	16.268	6.705	22.973	226.415	2.081	389	2.470	37.725	25.443
2029	16.738	6.235	22.973	209.677	2.102	368	2.470	35.623	25.443
2030	17.221	5.752	22.973	192.456	2.123	347	2.470	33.500	25.443
2031	17.719	5.255	22.973	174.737	2.144	325	2.470	31.355	25.443
2032	18.230	4.743	22.973	156.507	2.166	304	2.470	29.189	25.443
2033	18.661	4.440	23.101	137.847	2.188	282	2.470	27.002	25.570
2034	19.228	3.872	23.101	118.619	2.210	260	2.470	24.792	25.570
2035	19.813	3.288	23.101	98.806	2.232	238	2.470	22.560	25.570
2036	20.322	2.910	23.232	78.484	2.254	215	2.470	20.306	25.702
2037	20.992	2.240	23.232	57.491	2.277	193	2.470	18.029	25.702
2038	21.685	1.547	23.232	35.807	2.300	170	2.470	15.729	25.702
2039	22.384	896	23.280	13.423	2.323	147	2.470	13.406	25.750
2040	13.412	157	13.569		2.346	123	2.470	11.059	16.038
2041					2.370	100	2.470	8.689	2.470
2042					2.394	76	2.470	6.296	2.470
2043					2.418	52	2.470	3.878	2.470
2044					2.442	28	2.470	1.436	2.470
2045					1.436	5	1.440		1.440

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-18.450		-18.450	-18.450
2023				-10.700		-10.700	-29.150
2024				-9.425		-9.425	-38.575
2025	4.500	-685	3.815	-8.200	-3.482	-7.866	-46.441
2026	10.800	-1.643	9.157	-5.225	-8.035	-4.103	-50.544
2027	11.016	-1.664	9.352	-5.225	-7.571	-3.444	-53.989
2028	11.236	-1.686	9.550	-5.225	-7.094	-2.768	-56.757
2029	11.461	-1.708	9.753	-5.225	-6.603	-2.075	-58.832
2030	11.690	-1.731	9.959	-5.225	-6.099	-1.364	-60.197
2031	11.924	-1.926	9.998	-5.225	-5.580	-807	-61.003
2032	12.163	-1.950	10.213	-5.225	-5.047	-59	-61.062
2033	12.406	-1.973	10.432	-5.225	-4.722	485	-60.577
2034	12.654	-1.998	10.656	-5.225	-4.132	1.299	-59.278
2035	12.907	-2.023	10.884	-5.225	-3.525	2.134	-57.144
2036	13.165	-2.186	10.979	-5.225	-3.126	2.629	-54.515
2037	13.428	-2.212	11.217	-5.225	-2.432	3.559	-50.956
2038	13.697	-2.238	11.459	-5.225	-1.717	4.517	-46.439
2039	13.971	-2.265	11.706	-5.225	-1.043	5.438	-41.001
2040	14.250	-2.292	11.958	-5.225	-280	6.453	-34.548
2041	14.535	-2.526	12.009	-5.225	-100	6.684	-27.864
2042	14.826	-2.555	12.271	-5.225	-76	6.971	-20.893
2043	15.123	-2.584	12.539	-5.225	-52	7.262	-13.631
2044	15.425	-2.613	12.812	-5.225	-28	7.559	-6.072
2045	15.734	-2.857	12.877	-5.225	-5	7.647	1.576

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 10.800 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.