

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 599.865 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	52.500	2022	-28.050
2023	52.500	2023	-25.770
2024	52.500	2024	-37.050
2025	52.500	2025	-35.415
	210.000		-126.285

210.000
Eigenaufwand vor Steuer

-63.142
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

146.858
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	336.165
Landesdarlehen gefördert ****)	53.700

FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

1.126
pro Monat

13.512
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

649
pro Monat

7.787
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

302.591

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

15.421

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

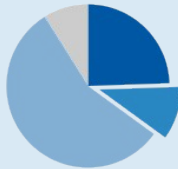
5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

599.865

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

302.591

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 336.165 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 53.700 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-52.500		-52.500	-52.500
	2023			-52.500	14.025	-38.475	-90.975
€	2024			-52.500	12.885	-39.615	-130.590
	2025	3.354	-12.721	-61.868	18.525	-43.343	-173.933
	2026	8.049	-30.531	-22.483	17.707	-4.775	-178.708
	2027	8.213	-30.531	-22.318	14.747	-7.571	-186.280
	2028	8.381	-30.531	-22.150	14.386	-7.764	-194.044
	2029	8.552	-30.531	-21.979	14.016	-7.964	-202.008
	2030	8.726	-30.531	-21.805	13.636	-8.169	-210.177
	2031	8.698	-30.531	-21.834	13.246	-8.588	-218.765
	2032	8.879	-30.531	-21.653	12.949	-8.704	-227.469
	2033	9.063	-30.684	-21.621	12.539	-9.083	-236.551
	2034	9.251	-30.684	-21.433	12.252	-9.182	-245.733
€	2035	9.442	-30.684	-21.242	11.804	-9.438	-255.171
	2036	9.472	-30.842	-21.370	11.344	-10.026	-265.197
	2037	9.671	-30.842	-21.171	11.089	-10.082	-275.279
	2038	9.874	-30.842	-20.969	7.619	-13.350	-288.628
	2039	10.080	-30.900	-20.820	3.578	-17.241	-305.869
	2040	10.290	-19.246	-8.956	-3.334	-12.290	-318.159
	2041	10.257	-2.964	7.294	-4.977	2.317	-315.843
	2042	10.476	-2.964	7.512	-5.069	2.443	-313.399
	2043	10.698	-2.964	7.735	-5.192	2.542	-310.857
	2044	10.925	-2.964	7.961	-5.318	2.643	-308.214
	2045	12.797	-1.728	11.068	-5.446	5.623	-302.591
	2046	15.421		15.421	-6.396	9.025	-293.566

*) 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-28.050		-28.050	-28.050
2023				-25.770		-25.770	-53.820
2024				-37.050		-37.050	-90.870
2025	4.175	-821	3.354	-34.590	-4.178	-35.415	-126.285
2026	10.020	-1.971	8.049	-27.900	-9.642	-29.494	-155.778
2027	10.210	-1.997	8.213	-27.900	-9.085	-28.772	-184.550
2028	10.404	-2.023	8.381	-27.900	-8.512	-28.031	-212.581
2029	10.602	-2.050	8.552	-27.900	-7.924	-27.271	-239.853
2030	10.803	-2.077	8.726	-27.900	-7.318	-26.492	-266.345
2031	11.009	-2.311	8.698	-27.900	-6.696	-25.898	-292.243
2032	11.218	-2.339	8.879	-27.900	-6.056	-25.078	-317.321
2033	11.431	-2.368	9.063	-27.900	-5.666	-24.503	-341.824
2034	11.648	-2.398	9.251	-27.900	-4.959	-23.608	-365.432
2035	11.870	-2.427	9.442	-27.900	-4.230	-22.688	-388.120
2036	12.095	-2.623	9.472	-27.900	-3.751	-22.178	-410.299
2037	12.325	-2.654	9.671	-21.990	-2.919	-15.238	-425.537
2038	12.559	-2.685	9.874	-14.970	-2.061	-7.157	-432.694
2039	12.798	-2.718	10.080	-2.160	-1.252	6.668	-426.025
2040	13.041	-2.751	10.290		-336	9.954	-416.071
2041	13.289	-3.031	10.257		-120	10.137	-405.934
2042	13.541	-3.066	10.476		-91	10.384	-395.550
2043	13.798	-3.100	10.698		-62	10.636	-384.914
2044	14.061	-3.136	10.925		-33	10.892	-374.022
2045	16.225	-3.428	12.797		-6	12.791	-361.231
2046	19.258	-3.837	15.421			15.421	-345.810

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 10.020 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
		139.994			139.994
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.052			120.308
		nach Steuer			nach Steuer
		121.942			260.302

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 138.360

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

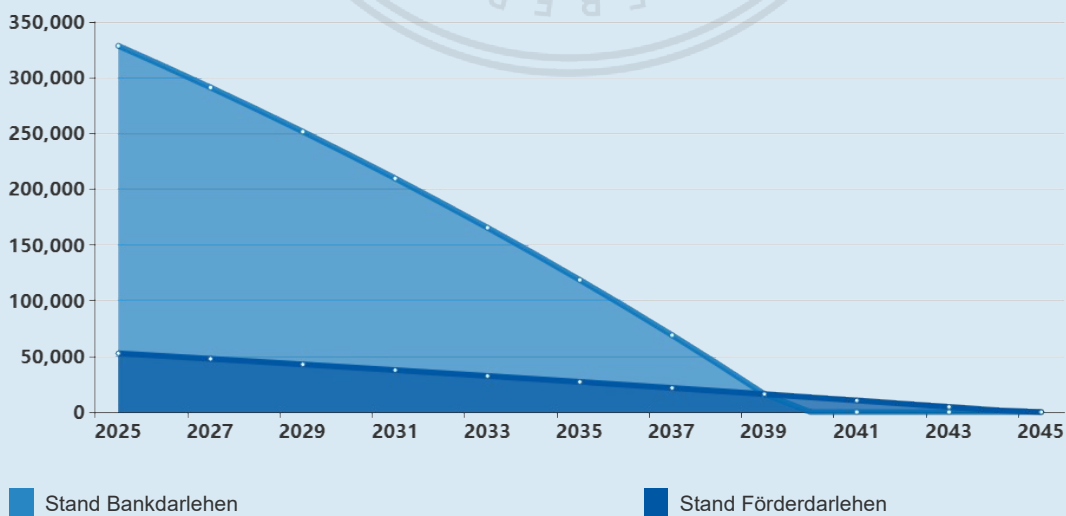
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	7.530	3.956	11.487	328.635	1.013	222	1.235	52.687	12.721
2026	18.441	9.126	27.568	310.193	2.448	516	2.964	50.239	30.531
2027	18.974	8.594	27.568	291.219	2.472	491	2.964	47.767	30.531
2028	19.522	8.046	27.568	271.698	2.497	466	2.964	45.270	30.531
2029	20.085	7.482	27.568	251.612	2.522	441	2.964	42.747	30.531
2030	20.665	6.902	27.568	230.947	2.548	416	2.964	40.200	30.531
2031	21.262	6.306	27.568	209.685	2.573	390	2.964	37.626	30.531
2032	21.876	5.692	27.568	187.808	2.599	364	2.964	35.027	30.531
2033	22.393	5.328	27.721	165.416	2.625	338	2.964	32.402	30.684
2034	23.074	4.647	27.721	142.342	2.652	312	2.964	29.750	30.684
2035	23.775	3.945	27.721	118.567	2.678	285	2.964	27.072	30.684
2036	24.386	3.492	27.879	94.180	2.705	258	2.964	24.367	30.842
2037	25.191	2.688	27.879	68.990	2.732	231	2.964	21.634	30.842
2038	26.022	1.857	27.879	42.968	2.760	204	2.964	18.874	30.842
2039	26.860	1.076	27.936	16.108	2.788	176	2.964	16.087	30.900
2040	16.094	188	16.282		2.816	148	2.964	13.271	19.246
2041					2.844	120	2.964	10.427	2.964
2042					2.872	91	2.964	7.555	2.964
2043					2.901	62	2.964	4.653	2.964
2044					2.930	33	2.964	1.723	2.964
2045					1.723	6	1.728		1.728

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-22.140		-22.140	-22.140
2023				-12.840		-12.840	-34.980
2024				-11.310		-11.310	-46.290
2025	5.400	-821	4.579	-9.840	-4.178	-9.440	-55.730
2026	12.960	-1.971	10.989	-6.270	-9.642	-4.924	-60.653
2027	13.219	-1.997	11.222	-6.270	-9.085	-4.133	-64.786
2028	13.484	-2.023	11.460	-6.270	-8.512	-3.322	-68.108
2029	13.753	-2.050	11.703	-6.270	-7.924	-2.490	-70.599
2030	14.028	-2.077	11.951	-6.270	-7.318	-1.637	-72.236
2031	14.309	-2.311	11.998	-6.270	-6.696	-968	-73.204
2032	14.595	-2.339	12.256	-6.270	-6.056	-70	-73.274
2033	14.887	-2.368	12.519	-6.270	-5.666	582	-72.692
2034	15.185	-2.398	12.787	-6.270	-4.959	1.558	-71.134
2035	15.488	-2.427	13.061	-6.270	-4.230	2.561	-68.573
2036	15.798	-2.623	13.175	-6.270	-3.751	3.155	-65.418
2037	16.114	-2.654	13.460	-6.270	-2.919	4.271	-61.147
2038	16.436	-2.685	13.751	-6.270	-2.061	5.420	-55.727
2039	16.765	-2.718	14.047	-6.270	-1.252	6.526	-49.201
2040	17.100	-2.751	14.350	-6.270	-336	7.743	-41.457
2041	17.442	-3.031	14.411	-6.270	-120	8.021	-33.436
2042	17.791	-3.066	14.726	-6.270	-91	8.365	-25.072
2043	18.147	-3.100	15.047	-6.270	-62	8.715	-16.357
2044	18.510	-3.136	15.374	-6.270	-33	9.071	-7.286
2045	18.880	-3.428	15.452	-6.270	-6	9.177	1.891

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 12.960 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.