

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

Barzeichnung

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 599.865 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand

2022	546.165
-Barzeichnerbonus	-22.500
	523.665

Steuerliches Ergebnis

2022	-26.730
2023	-19.950
2024	-27.570
2025	-24.858
	-99.108

523.665
Eigenaufwand vor Steuer

-49.554
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

474.111
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***)

53.700

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2039)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

505
pro Monat

6.061
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

1.209
pro Monat

14.509
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

252.051

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

15.421

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

6,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

599.865

- 79% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 9% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

252.051

- 40% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 38% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- **) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- ***) 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 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.
- *****) Da die Herstellungskosten bis 2039 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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 ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-523.665		-523.665		-523.665
	2023				13.365	13.365	2,55 %	-510.300
⌘	2024				9.975	9.975	1,95 %	-500.325
	2025	3.354	-1.235	2.119	13.785	15.904	3,18 %	-484.421
	2026	8.049	-2.964	5.085	12.429	17.514	3,62 %	-466.907
	2027	8.213	-2.964	5.250	10.184	15.433	3,31 %	-451.474
	2028	8.381	-2.964	5.418	10.089	15.506	3,43 %	-435.967
	2029	8.552	-2.964	5.589	9.993	15.581	3,57 %	-420.386
	2030	8.726	-2.964	5.763	9.895	15.657	3,72 %	-404.729
	2031	8.698	-2.964	5.734	9.795	15.529	3,84 %	-389.200
	2032	8.879	-2.964	5.915	9.796	15.711	4,04 %	-373.489
	2033	9.063	-2.964	6.099	9.693	15.792	4,23 %	-357.697
	2034	9.251	-2.964	6.287	9.588	15.875	4,44 %	-341.822
€	2035	9.442	-2.964	6.479	9.481	15.959	4,67 %	-325.862
	2036	9.472	-2.964	6.509	9.372	15.880	4,87 %	-309.982
	2037	9.671	-2.964	6.707	9.343	16.050	5,18 %	-293.932
	2038	9.874	-2.964	6.910	6.275	13.185	4,49 %	-280.747
	2039	10.080	-2.964	7.116	2.650	9.766	3,48 %	-270.980
	2040	10.290	-2.964	7.327	-3.872	3.455	1,27 %	-267.525
	2041	10.257	-2.964	7.294	-5.071	2.222	0,83 %	-265.303
	2042	10.476	-2.964	7.512	-5.069	2.443	0,92 %	-262.860
	2043	10.698	-2.964	7.735	-5.192	2.542	0,97 %	-260.317
	2044	10.925	-2.964	7.961	-5.318	2.643	1,02 %	-257.674
	2045	12.797	-1.728	11.068	-5.446	5.623	2,18 %	-252.051
	2046	15.421		15.421	-6.396	9.025	3,58 %	-243.026

*) 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				-26.730		-26.730	-26.730
2023				-19.950		-19.950	-46.680
2024				-27.570		-27.570	-74.250
2025	4.175	-821	3.354	-27.990	-222	-24.858	-99.108
2026	10.020	-1.971	8.049	-27.900	-516	-20.367	-119.476
2027	10.210	-1.997	8.213	-27.900	-491	-20.178	-139.653
2028	10.404	-2.023	8.381	-27.900	-466	-19.985	-159.639
2029	10.602	-2.050	8.552	-27.900	-441	-19.789	-179.428
2030	10.803	-2.077	8.726	-27.900	-416	-19.590	-199.017
2031	11.009	-2.311	8.698	-27.900	-390	-19.593	-218.610
2032	11.218	-2.339	8.879	-27.900	-364	-19.386	-237.996
2033	11.431	-2.368	9.063	-27.900	-338	-19.175	-257.171
2034	11.648	-2.398	9.251	-27.900	-312	-18.961	-276.132
2035	11.870	-2.427	9.442	-27.900	-285	-18.743	-294.875
2036	12.095	-2.623	9.472	-27.900	-258	-18.686	-313.562
2037	12.325	-2.654	9.671	-21.990	-231	-12.550	-326.112
2038	12.559	-2.685	9.874	-14.970	-204	-5.300	-331.412
2039	12.798	-2.718	10.080	-2.160	-176	7.744	-323.668
2040	13.041	-2.751	10.290		-148	10.142	-313.525
2041	13.289	-3.031	10.257		-120	10.137	-303.388
2042	13.541	-3.066	10.476		-91	10.384	-293.004
2043	13.798	-3.100	10.698		-62	10.636	-282.368
2044	14.061	-3.136	10.925		-33	10.892	-271.476
2045	16.225	-3.428	12.797		-6	12.791	-258.685
2046	19.258	-3.837	15.421			15.421	-243.264

*) 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: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		129.704			129.704
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.342			122.153
		nach Steuer			nach Steuer
		110.362			251.857

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 141.495

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

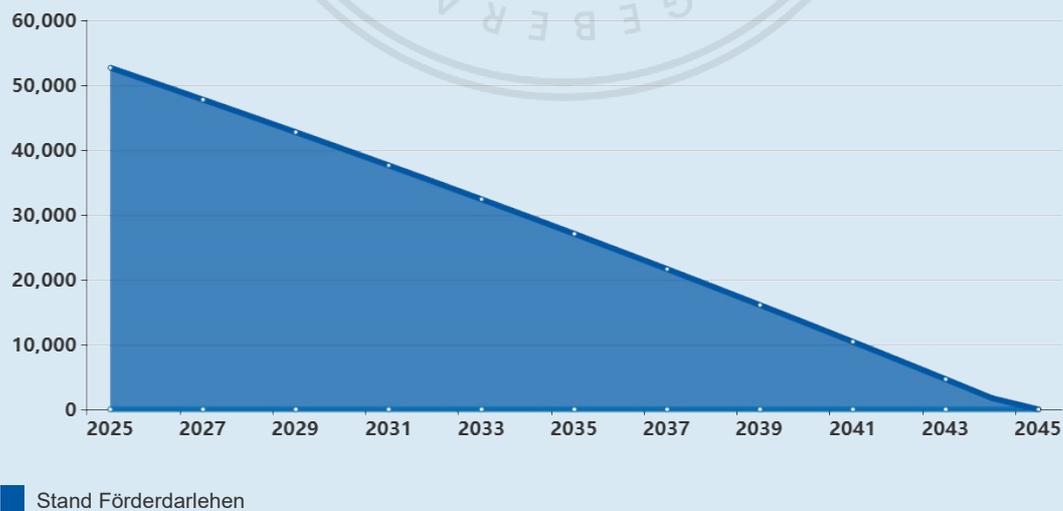
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	1.013	222	1.235	52.687
2026	2.448	516	2.964	50.239
2027	2.472	491	2.964	47.767
2028	2.497	466	2.964	45.270
2029	2.522	441	2.964	42.747
2030	2.548	416	2.964	40.200
2031	2.573	390	2.964	37.626
2032	2.599	364	2.964	35.027
2033	2.625	338	2.964	32.402
2034	2.652	312	2.964	29.750
2035	2.678	285	2.964	27.072
2036	2.705	258	2.964	24.367
2037	2.732	231	2.964	21.634
2038	2.760	204	2.964	18.874
2039	2.788	176	2.964	16.087
2040	2.816	148	2.964	13.271
2041	2.844	120	2.964	10.427
2042	2.872	91	2.964	7.555
2043	2.901	62	2.964	4.653
2044	2.930	33	2.964	1.723
2045	1.723	6	1.728	

VERLAUF DARLEHENSSTAND 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				-20.820		-20.820	-20.820
2023				-7.020		-7.020	-27.840
2024				-1.830		-1.830	-29.670
2025	5.400	-821	4.579	-3.240	-222	1.117	-28.553
2026	12.960	-1.971	10.989	-6.270	-516	4.203	-24.351
2027	13.219	-1.997	11.222	-6.270	-491	4.461	-19.890
2028	13.484	-2.023	11.460	-6.270	-466	4.724	-15.166
2029	13.753	-2.050	11.703	-6.270	-441	4.992	-10.174
2030	14.028	-2.077	11.951	-6.270	-416	5.265	-4.908
2031	14.309	-2.311	11.998	-6.270	-390	5.337	429

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. 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.

Immobilien
Investments
Seit 1978
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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.