

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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 799.820 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	70.000	2022	-37.400
2023	70.000	2023	-34.360
2024	70.000	2024	-49.400
2025	70.000	2025	-47.220
	280.000		-168.380

280.000
Eigenaufwand vor Steuer

-84.190
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

195.810
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	448.220
Landesdarlehen gefördert ****)	71.600

FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

1.501
pro Monat

18.016
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

865
pro Monat

10.382
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

403.455

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

20.561

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

5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

799.820

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

403.455

46% Eigenaufwand
29% Steuerrückfluss
25% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 448.220 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 71.600 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-70.000		-70.000	-70.000
	2023			-70.000	18.700	-51.300	-121.300
€	2024			-70.000	17.180	-52.820	-174.120
	2025	4.471	-16.962	-82.490	24.700	-57.790	-231.910
	2026	10.731	-40.708	-29.977	23.610	-6.367	-238.278
	2027	10.951	-40.708	-29.757	19.662	-10.095	-248.373
	2028	11.175	-40.708	-29.534	19.181	-10.353	-258.725
	2029	11.403	-40.709	-29.306	18.688	-10.618	-269.344
	2030	11.635	-40.709	-29.073	18.181	-10.892	-280.236
	2031	11.597	-40.709	-29.112	17.661	-11.450	-291.686
	2032	11.838	-40.709	-28.871	17.266	-11.605	-303.291
	2033	12.084	-40.912	-28.828	16.718	-12.110	-315.401
	2034	12.334	-40.912	-28.578	16.336	-12.242	-327.644
€	2035	12.590	-40.912	-28.323	15.739	-12.584	-340.228
	2036	12.630	-41.123	-28.493	15.125	-13.368	-353.595
	2037	12.895	-41.123	-28.228	14.786	-13.443	-367.038
	2038	13.165	-41.123	-27.958	10.159	-17.799	-384.837
	2039	13.440	-41.200	-27.760	4.771	-22.988	-407.826
	2040	13.720	-25.661	-11.941	-4.446	-16.387	-424.212
	2041	13.676	-3.951	9.725	-6.636	3.089	-421.123
	2042	13.967	-3.951	10.016	-6.758	3.258	-417.866
	2043	14.264	-3.951	10.313	-6.923	3.390	-414.476
	2044	14.567	-3.951	10.615	-7.091	3.525	-410.951
	2045	17.062	-2.304	14.758	-7.261	7.497	-403.455
	2046	20.561		20.561	-8.527	12.033	-391.421

*) 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-37.400		-37.400	-37.400
2023				-34.360		-34.360	-71.760
2024				-49.400		-49.400	-121.160
2025	5.567	-1.095	4.471	-46.120	-5.571	-47.220	-168.380
2026	13.360	-2.629	10.731	-37.200	-12.856	-39.325	-207.704
2027	13.614	-2.663	10.951	-37.200	-12.113	-38.362	-246.067
2028	13.873	-2.698	11.175	-37.200	-11.350	-37.375	-283.442
2029	14.136	-2.733	11.403	-37.200	-10.565	-36.362	-319.804
2030	14.405	-2.770	11.635	-37.200	-9.758	-35.323	-355.126
2031	14.678	-3.082	11.597	-37.200	-8.928	-34.531	-389.658
2032	14.957	-3.119	11.838	-37.200	-8.075	-33.437	-423.094
2033	15.241	-3.158	12.084	-37.200	-7.555	-32.671	-455.766
2034	15.531	-3.197	12.334	-37.200	-6.612	-31.477	-487.243
2035	15.826	-3.237	12.590	-37.200	-5.640	-30.251	-517.494
2036	16.127	-3.497	12.630	-37.200	-5.001	-29.571	-547.065
2037	16.433	-3.538	12.895	-29.320	-3.892	-20.317	-567.382
2038	16.745	-3.581	13.165	-19.960	-2.747	-9.543	-576.925
2039	17.064	-3.624	13.440	-2.880	-1.669	8.891	-568.034
2040	17.388	-3.667	13.720		-449	13.272	-554.762
2041	17.718	-4.042	13.676		-160	13.517	-541.245
2042	18.055	-4.087	13.967		-122	13.846	-527.399
2043	18.398	-4.134	14.264		-83	14.181	-513.218
2044	18.747	-4.181	14.567		-44	14.522	-498.696
2045	21.633	-4.570	17.062		-8	17.055	-481.641
2046	25.677	-5.116	20.561			20.561	-461.080

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 13.360 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
		186.658			186.658
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.069			160.411
		nach Steuer			nach Steuer
		162.589			347.069

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 184.480

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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	10.040	5.275	15.315	438.180	1.350	296	1.646	70.250	16.962
2026	24.588	12.169	36.757	413.591	3.264	688	3.951	66.986	40.708
2027	25.298	11.459	36.757	388.293	3.297	655	3.951	63.689	40.708
2028	26.029	10.728	36.757	362.264	3.330	622	3.951	60.360	40.708
2029	26.781	9.976	36.757	335.483	3.363	588	3.951	56.996	40.709
2030	27.554	9.203	36.757	307.929	3.397	554	3.951	53.599	40.709
2031	28.350	8.408	36.757	279.580	3.431	520	3.951	50.168	40.709
2032	29.168	7.589	36.757	250.412	3.466	486	3.951	46.703	40.709
2033	29.857	7.104	36.961	220.555	3.500	451	3.951	43.202	40.912
2034	30.765	6.196	36.961	189.790	3.536	416	3.951	39.667	40.912
2035	31.701	5.260	36.961	158.089	3.571	380	3.951	36.096	40.912
2036	32.515	4.656	37.171	125.574	3.607	344	3.951	32.489	41.123
2037	33.588	3.584	37.171	91.986	3.643	308	3.951	28.845	41.123
2038	34.696	2.476	37.171	57.291	3.680	272	3.951	25.166	41.123
2039	35.814	1.434	37.248	21.477	3.717	235	3.951	21.449	41.200
2040	21.459	251	21.710		3.754	197	3.951	17.695	25.661
2041					3.792	160	3.951	13.903	3.951
2042					3.830	122	3.951	10.073	3.951
2043					3.868	83	3.951	6.205	3.951
2044					3.907	44	3.951	2.297	3.951
2045					2.297	8	2.304		2.304

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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-29.520		-29.520	-29.520
2023				-17.120		-17.120	-46.640
2024				-15.080		-15.080	-61.720
2025	7.200	-1.095	6.105	-13.120	-5.571	-12.586	-74.306
2026	17.280	-2.629	14.651	-8.360	-12.856	-6.565	-80.871
2027	17.626	-2.663	14.963	-8.360	-12.113	-5.511	-86.382
2028	17.978	-2.698	15.280	-8.360	-11.350	-4.429	-90.811
2029	18.338	-2.733	15.604	-8.360	-10.565	-3.320	-94.132
2030	18.704	-2.770	15.935	-8.360	-9.758	-2.183	-96.314
2031	19.079	-3.082	15.997	-8.360	-8.928	-1.291	-97.605
2032	19.460	-3.119	16.341	-8.360	-8.075	-94	-97.699
2033	19.849	-3.158	16.692	-8.360	-7.555	777	-96.923
2034	20.246	-3.197	17.050	-8.360	-6.612	2.078	-94.845
2035	20.651	-3.237	17.415	-8.360	-5.640	3.414	-91.431
2036	21.064	-3.497	17.567	-8.360	-5.001	4.206	-87.224
2037	21.486	-3.538	17.947	-8.360	-3.892	5.695	-81.529
2038	21.915	-3.581	18.335	-8.360	-2.747	7.227	-74.302
2039	22.354	-3.624	18.730	-8.360	-1.669	8.701	-65.601
2040	22.801	-3.667	19.133	-8.360	-449	10.325	-55.276
2041	23.257	-4.042	19.215	-8.360	-160	10.695	-44.581
2042	23.722	-4.087	19.634	-8.360	-122	11.153	-33.429
2043	24.196	-4.134	20.062	-8.360	-83	11.619	-21.809
2044	24.680	-4.181	20.499	-8.360	-44	12.095	-9.714
2045	25.174	-4.570	20.603	-8.360	-8	12.236	2.521

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 17.280 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.