

# 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 999.775 \*)

#### BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	87.500	2022	-46.750
2023	87.500	2023	-42.950
2024	87.500	2024	-61.750
2025	87.500	2025	-59.025
	350.000		-210.475

350.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-105.237**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**244.763**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	560.275
Landesdarlehen gefördert ****)	89.500

#### FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*)

**1.877**  
pro Monat

**22.519**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*)

**1.081**  
pro Monat

**12.978**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**504.318**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**25.701**

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

**5,1 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**999.775**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2045

**504.318**

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 560.275 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 89.500 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-87.500		-87.500	-87.500
	2023			-87.500	23.375	-64.125	-151.625
€	2024			-87.500	21.475	-66.025	-217.650
	2025	5.589	-21.202	-103.113	30.875	-72.238	-289.888
	2026	13.414	-50.886	-37.471	29.512	-7.959	-297.847
	2027	13.689	-50.886	-37.197	24.578	-12.619	-310.466
	2028	13.968	-50.886	-36.917	23.976	-12.941	-323.407
	2029	14.253	-50.886	-36.632	23.359	-13.273	-336.680
	2030	14.544	-50.886	-36.342	22.726	-13.616	-350.295
	2031	14.496	-50.886	-36.390	22.077	-14.313	-364.609
	2032	14.798	-50.886	-36.088	21.582	-14.506	-379.115
	2033	15.105	-51.140	-36.035	20.898	-15.137	-394.252
	2034	15.418	-51.140	-35.722	20.420	-15.303	-409.555
€	2035	15.737	-51.140	-35.403	19.673	-15.730	-425.285
	2036	15.787	-51.404	-35.616	18.907	-16.710	-441.995
	2037	16.118	-51.404	-35.285	18.482	-16.803	-458.798
	2038	16.456	-51.404	-34.948	12.698	-22.249	-481.047
	2039	16.800	-51.499	-34.699	5.964	-28.735	-509.782
	2040	17.151	-32.077	-14.926	-5.557	-20.483	-530.265
	2041	17.095	-4.939	12.156	-8.295	3.861	-526.404
	2042	17.459	-4.939	12.520	-8.448	4.072	-522.332
	2043	17.830	-4.939	12.891	-8.654	4.237	-518.095
	2044	18.208	-4.939	13.269	-8.863	4.406	-513.689
	2045	21.328	-2.881	18.447	-9.076	9.371	<b>-504.318</b>
	2046	<b>25.701</b>		25.701	-10.659	15.042	-489.276

\*) 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-46.750		-46.750	-46.750
2023				-42.950		-42.950	-89.700
2024				-61.750		-61.750	-151.450
2025	6.958	-1.369	5.589	-57.650	-6.964	-59.025	-210.475
2026	16.700	-3.286	13.414	-46.500	-16.070	-49.156	-259.631
2027	17.017	-3.329	13.689	-46.500	-15.142	-47.953	-307.584
2028	17.341	-3.372	13.968	-46.500	-14.187	-46.719	-354.302
2029	17.670	-3.417	14.253	-46.500	-13.206	-45.452	-399.755
2030	18.006	-3.462	14.544	-46.500	-12.197	-44.153	-443.908
2031	18.348	-3.852	14.496	-46.500	-11.160	-43.164	-487.072
2032	18.697	-3.899	14.798	-46.500	-10.093	-41.796	-528.868
2033	19.052	-3.947	15.105	-46.500	-9.444	-40.839	-569.707
2034	19.414	-3.996	15.418	-46.500	-8.265	-39.347	-609.054
2035	19.783	-4.046	15.737	-46.500	-7.051	-37.814	-646.867
2036	20.159	-4.371	15.787	-46.500	-6.251	-36.964	-683.831
2037	20.542	-4.423	16.118	-36.650	-4.865	-25.397	-709.228
2038	20.932	-4.476	16.456	-24.950	-3.434	-11.928	-721.156
2039	21.330	-4.529	16.800	-3.600	-2.086	11.114	-710.042
2040	21.735	-4.584	17.151		-561	16.590	-693.452
2041	22.148	-5.052	17.095		-199	16.896	-676.556
2042	22.569	-5.109	17.459		-152	17.307	-659.249
2043	22.997	-5.167	17.830		-104	17.726	-641.523
2044	23.434	-5.226	18.208		-55	18.153	-623.370
2045	27.041	-5.713	21.328		-10	21.318	-602.051
2046	32.096	-6.396	25.701			25.701	-576.350

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 16.700 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
		233.323			233.323
		minus Steuer			plus Steuer
		-30.087			200.513
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>203.237</b>			<b>433.837</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 230.600**

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

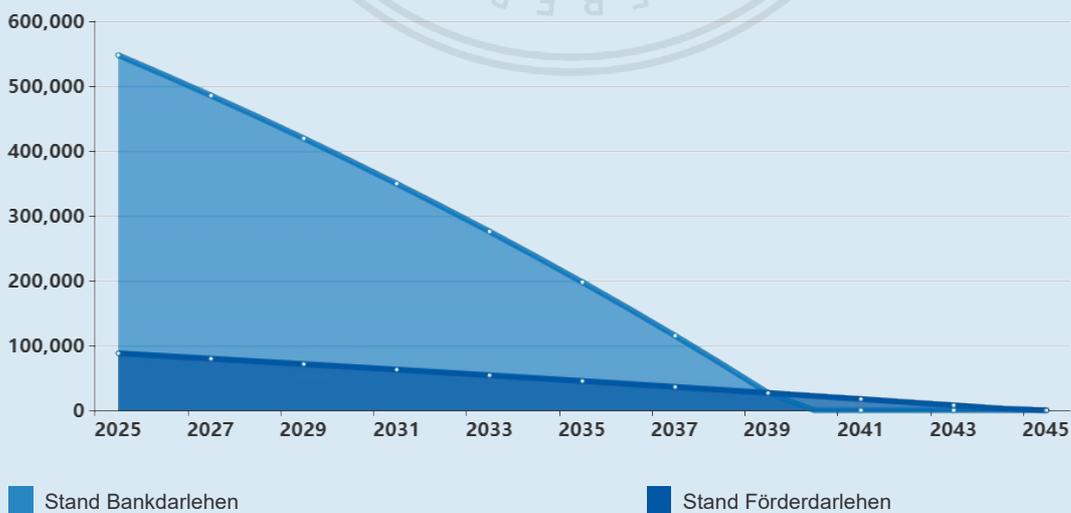
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

## KREDITÜBERSICHT

### 5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	12.551	6.594	19.144	547.724	1.688	370	2.058	87.812	21.202
2026	30.736	15.211	45.946	516.989	4.080	859	4.939	83.732	50.886
2027	31.623	14.323	45.946	485.366	4.121	818	4.939	79.611	50.886
2028	32.536	13.410	45.946	452.829	4.162	777	4.939	75.449	50.886
2029	33.476	12.471	45.946	419.354	4.204	735	4.939	71.245	50.886
2030	34.442	11.504	45.946	384.911	4.246	693	4.939	66.999	50.886
2031	35.437	10.509	45.946	349.474	4.289	650	4.939	62.710	50.886
2032	36.460	9.486	45.946	313.014	4.332	607	4.939	58.378	50.886
2033	37.321	8.880	46.201	275.693	4.375	564	4.939	54.003	51.140
2034	38.456	7.745	46.201	237.237	4.419	520	4.939	49.583	51.140
2035	39.626	6.575	46.201	197.611	4.464	475	4.939	45.119	51.140
2036	40.644	5.821	46.464	156.967	4.509	431	4.939	40.611	51.404
2037	41.985	4.480	46.464	114.983	4.554	385	4.939	36.057	51.404
2038	43.370	3.095	46.464	71.613	4.600	340	4.939	31.457	51.404
2039	44.767	1.793	46.560	26.846	4.646	293	4.939	26.811	51.499
2040	26.823	314	27.137		4.693	247	4.939	22.118	32.077
2041					4.740	199	4.939	17.379	4.939
2042					4.787	152	4.939	12.591	4.939
2043					4.835	104	4.939	7.756	4.939
2044					4.884	55	4.939	2.872	4.939
2045					2.871	10	2.881		2.881

### 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-36.900		-36.900	-36.900
2023				-21.400		-21.400	-58.300
2024				-18.850		-18.850	-77.150
2025	9.000	-1.369	7.631	-16.400	-6.964	-15.733	-92.883
2026	21.600	-3.286	18.314	-10.450	-16.070	-8.206	-101.089
2027	22.032	-3.329	18.703	-10.450	-15.142	-6.888	-107.977
2028	22.473	-3.372	19.100	-10.450	-14.187	-5.537	-113.514
2029	22.922	-3.417	19.505	-10.450	-13.206	-4.150	-117.664
2030	23.381	-3.462	19.918	-10.450	-12.197	-2.729	-120.393
2031	23.848	-3.852	19.996	-10.450	-11.160	-1.614	-122.007
2032	24.325	-3.899	20.426	-10.450	-10.093	-117	-122.124
2033	24.812	-3.947	20.865	-10.450	-9.444	971	-121.153
2034	25.308	-3.996	21.312	-10.450	-8.265	2.597	-118.556
2035	25.814	-4.046	21.768	-10.450	-7.051	4.268	-114.288
2036	26.330	-4.371	21.959	-10.450	-6.251	5.258	-109.030
2037	26.857	-4.423	22.434	-10.450	-4.865	7.119	-101.912
2038	27.394	-4.476	22.918	-10.450	-3.434	9.034	-92.878
2039	27.942	-4.529	23.412	-10.450	-2.086	10.876	-82.001
2040	28.501	-4.584	23.917	-10.450	-561	12.906	-69.095
2041	29.071	-5.052	24.018	-10.450	-199	13.369	-55.727
2042	29.652	-5.109	24.543	-10.450	-152	13.941	-41.786
2043	30.245	-5.167	25.078	-10.450	-104	14.524	-27.261
2044	30.850	-5.226	25.624	-10.450	-55	15.119	-12.142
<b>2045</b>	<b>31.467</b>	<b>-5.713</b>	<b>25.754</b>	<b>-10.450</b>	<b>-10</b>	<b>15.295</b>	<b>3.152</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 24. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 21.600 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.