

mit System zu **mehr**
Immobilien-
ertrag



- ✓ **Baukosten- und Erstvermietungsgarantie**
- ✓ **Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA**

Jedleseer Straße 104-106 |
1210 Wien

Bauherrenmodell N°494
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes
Investment.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichnung

10,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 1.207.850 *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	165.000
2024	165.000
2025	165.000
2026	165.000
	660.000

Steuerliches Ergebnis

2023	-80.800
2024	-59.600
2025	-67.800
2026	-55.346
	-263.546

660.000
Eigenaufwand vor Steuer

-131.773

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

528.227

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

432.350

Landesdarlehen gefördert ****

115.500

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.264
pro Monat

15.166
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

407
pro Monat

4.884
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

625.899

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

32.047

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

5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

1.207.850

- 44% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 36% Bankdarlehen
- 9% Landesdarlehen gefördert

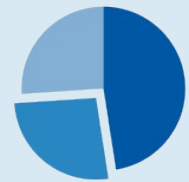


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

625.899

- 48% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 26% 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 432.350 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2026, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,75% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.08.2033. Ab 01.09.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,5% p.a.

**** Landesdarlehen gefördert in Höhe von 115.500 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.09.2026, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2046. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023.

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

1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

10,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-165.000		-165.000	-165.000
	2024			-165.000	40.400	-124.600	-289.600
€	2025			-165.000	29.800	-135.200	-424.800
	2026	5.787	-15.666	-174.879	33.900	-140.979	-565.779
	2027	17.360	-46.998	-29.638	27.673	-1.965	-567.744
	2028	17.715	-46.998	-29.282	27.576	-1.706	-569.450
	2029	18.078	-46.998	-28.920	26.866	-2.054	-571.505
	2030	18.447	-46.998	-28.551	26.126	-2.425	-573.929
	2031	18.823	-46.998	-28.175	25.357	-2.818	-576.747
	2032	18.794	-46.998	-28.204	24.556	-3.648	-580.395
	2033	19.184	-46.820	-27.635	23.928	-3.707	-584.102
	2034	19.583	-46.464	-26.881	22.905	-3.976	-588.079
	2035	19.988	-46.464	-26.476	21.718	-4.758	-592.837
	2036	20.402	-46.464	-26.062	20.820	-5.242	-598.079
	2037	20.493	-46.464	-25.971	19.888	-6.083	-604.162
	2038	20.923	-46.464	-25.541	19.085	-6.457	-610.618
	2039	21.361	-46.464	-25.104	12.078	-13.025	-623.644
	2040	21.807	-46.464	-24.657	6.833	-17.825	-641.469
	2041	22.261	-33.076	-10.815	-5.904	-16.719	-658.187
	2042	22.229	-6.374	15.855	-10.746	5.109	-653.078
	2043	22.702	-6.374	16.327	-10.983	5.344	-647.734
	2044	23.183	-6.374	16.809	-11.250	5.558	-642.176
	2045	23.673	-6.374	17.299	-11.522	5.777	-636.399
	2046	26.546	-4.249	22.298	-11.798	10.499	-625.899
	2047	32.047		32.047	-13.265	18.781	-607.118

- * Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer
 ** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023
 *** 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

1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

10,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-80.800		-80.800	-80.800
2024				-59.600		-59.600	-140.400
2025				-67.800		-67.800	-208.200
2026	7.167	-1.380	5.787	-53.800	-7.333	-55.346	-263.546
2027	21.500	-4.140	17.360	-51.200	-21.313	-55.153	-318.699
2028	21.911	-4.195	17.715	-51.200	-20.247	-53.732	-372.430
2029	22.330	-4.252	18.078	-51.200	-19.130	-52.253	-424.683
2030	22.756	-4.310	18.447	-51.200	-17.961	-50.714	-475.397
2031	23.191	-4.368	18.823	-51.200	-16.735	-49.112	-524.509
2032	23.634	-4.841	18.794	-51.200	-15.451	-47.857	-572.366
2033	24.086	-4.902	19.184	-51.200	-13.794	-45.810	-618.176
2034	24.546	-4.964	19.583	-51.200	-11.818	-43.435	-661.612
2035	25.015	-5.027	19.988	-51.200	-10.429	-41.640	-703.252
2036	25.494	-5.092	20.402	-51.200	-8.978	-39.776	-743.028
2037	25.981	-5.487	20.493	-51.200	-7.462	-38.169	-781.197
2038	26.477	-5.554	20.923	-39.200	-5.879	-24.157	-805.354
2039	26.983	-5.623	21.361	-30.800	-4.226	-13.665	-819.019
2040	27.499	-5.692	21.807	-7.500	-2.498	11.808	-807.210
2041	28.024	-5.763	22.261		-769	21.492	-785.718
2042	28.560	-6.331	22.229		-263	21.967	-763.751
2043	29.106	-6.404	22.702		-201	22.500	-741.251
2044	29.662	-6.479	23.183		-139	23.044	-718.207
2045	30.229	-6.556	23.673		-77	23.597	-694.611
2046	33.358	-6.811	26.546		-16	26.530	-668.081
2047	39.229	-7.182	32.047			32.047	-636.034

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
		278.744			278.744
		minus Steuer			plus Steuer
		-54.672			207.878
		nach Steuer			nach Steuer
		224.072			486.622

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 262.550

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 21.500 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% p.a. ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeerichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2026 berechnet.

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

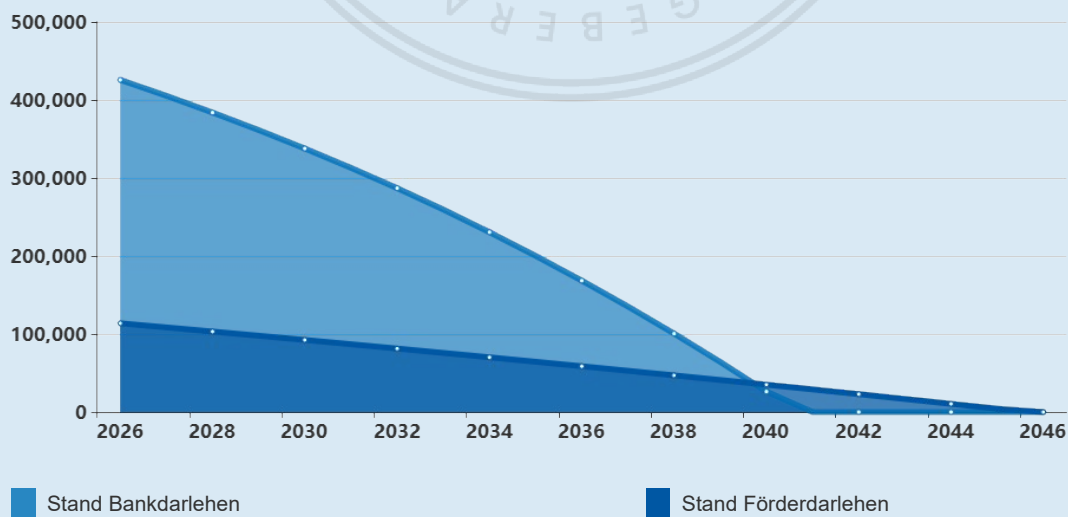
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

KREDITÜBERSICHT

10,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	6.591	6.950	13.541	425.759	1.742	383	2.125	113.758	15.666
2027	20.424	20.199	40.624	405.334	5.261	1.114	6.374	108.497	46.998
2028	21.437	19.186	40.624	383.897	5.313	1.061	6.374	103.184	46.998
2029	22.501	18.123	40.624	361.396	5.367	1.007	6.374	97.817	46.998
2030	23.616	17.007	40.624	337.780	5.421	953	6.374	92.396	46.998
2031	24.788	15.836	40.624	312.992	5.475	899	6.374	86.921	46.998
2032	26.017	14.607	40.624	286.975	5.530	844	6.374	81.391	46.998
2033	27.440	13.006	40.446	259.536	5.586	788	6.374	75.805	46.820
2034	29.004	11.086	40.090	230.531	5.642	732	6.374	70.163	46.464
2035	30.337	9.753	40.090	200.195	5.699	676	6.374	64.464	46.464
2036	31.730	8.360	40.090	168.464	5.756	618	6.374	58.709	46.464
2037	33.188	6.902	40.090	135.276	5.814	560	6.374	52.895	46.464
2038	34.713	5.377	40.090	100.564	5.872	502	6.374	47.023	46.464
2039	36.307	3.783	40.090	64.256	5.931	443	6.374	41.092	46.464
2040	37.975	2.115	40.090	26.281	5.991	384	6.374	35.101	46.464
2041	26.256	445	26.702		6.051	323	6.374	29.051	33.076
2042					6.112	263	6.374	22.939	6.374
2043					6.173	201	6.374	16.766	6.374
2044					6.235	139	6.374	10.531	6.374
2045					6.298	77	6.374	4.234	6.374
2046					4.233	16	4.249		4.249

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

1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

TOTALGEWINNBERECHNUNG

10,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-68.800		-68.800	-68.800
2024				-39.200		-39.200	-108.000
2025				-24.100		-24.100	-132.100
2026	8.800	-1.380	7.420	-8.400	-7.333	-8.313	-140.413
2027	26.400	-4.140	22.260	-11.500	-21.313	-10.553	-150.965
2028	26.928	-4.195	22.733	-11.500	-20.247	-9.014	-159.980
2029	27.467	-4.252	23.215	-11.500	-19.130	-7.416	-167.396
2030	28.016	-4.310	23.706	-11.500	-17.961	-5.754	-173.150
2031	28.576	-4.368	24.208	-11.500	-16.735	-4.027	-177.177
2032	29.148	-4.841	24.307	-11.500	-15.451	-2.644	-179.821
2033	29.731	-4.902	24.829	-11.500	-13.794	-465	-180.286
2034	30.325	-4.964	25.362	-11.500	-11.818	2.044	-178.243
2035	30.932	-5.027	25.905	-11.500	-10.429	3.976	-174.267
2036	31.550	-5.092	26.459	-11.500	-8.978	5.981	-168.286
2037	32.181	-5.487	26.694	-11.500	-7.462	7.732	-160.555
2038	32.825	-5.554	27.271	-11.500	-5.879	9.891	-150.663
2039	33.482	-5.623	27.859	-11.500	-4.226	12.133	-138.530
2040	34.151	-5.692	28.459	-11.500	-2.498	14.461	-124.069
2041	34.834	-5.763	29.071	-11.500	-769	16.802	-107.267
2042	35.531	-6.331	29.200	-11.500	-263	17.438	-89.829
2043	36.242	-6.404	29.837	-11.500	-201	18.136	-71.693
2044	36.966	-6.479	30.487	-11.500	-139	18.848	-52.846
2045	37.706	-6.556	31.150	-11.500	-77	19.573	-33.272
2046	38.460	-6.811	31.648	-11.500	-16	20.132	-13.140
2047	39.229	-7.182	32.047	-11.500		20.547	7.407

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 26.400 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% p.a ab dem Jahr 2028.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.