

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 120.785 \*

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	16.500	2023	-8.080
2024	16.500	2024	-5.960
2025	16.500	2025	-6.780
2026	16.500	2026	-5.535
	<b>66.000</b>		<b>-26.355</b>

66.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-13.177**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

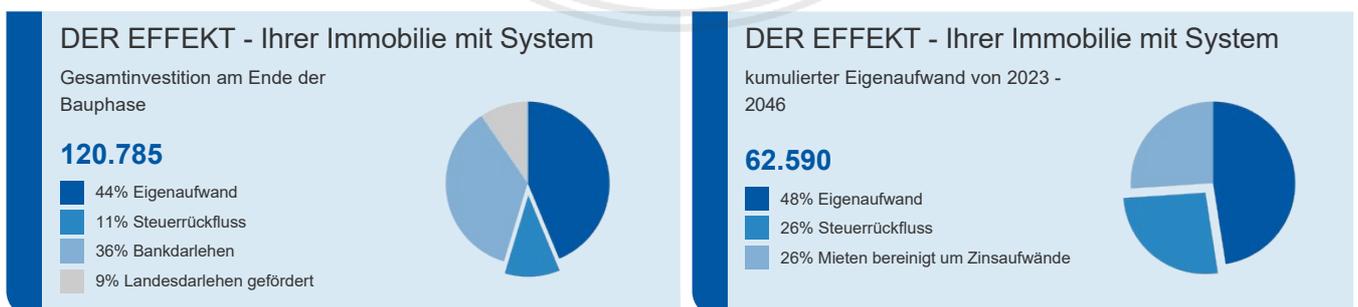
---

**52.823**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	43.235
Landesdarlehen gefördert ****	11.550

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>126</b>	1.517	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>41</b>
			pro Monat
			<b>488</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>62.590</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.205</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,1 %</b>



- \* 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 43.235 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 11.550 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-16.500		-16.500	-16.500
	2024			-16.500	4.040	-12.460	-28.960
⌘	2025			-16.500	2.980	-13.520	-42.480
	2026	579	-1.567	-17.488	3.390	-14.098	-56.578
€	2027	1.736	-4.700	-2.964	2.767	-197	-56.774
	2028	1.772	-4.700	-2.928	2.758	-171	-56.945
	2029	1.808	-4.700	-2.892	2.687	-205	-57.151
	2030	1.845	-4.700	-2.855	2.613	-242	-57.393
	2031	1.882	-4.700	-2.818	2.536	-282	-57.675
	2032	1.879	-4.700	-2.820	2.456	-365	-58.040
	2033	1.918	-4.682	-2.764	2.393	-371	-58.410
	2034	1.958	-4.646	-2.688	2.290	-398	-58.808
	2035	1.999	-4.646	-2.648	2.172	-476	-59.284
	2036	2.040	-4.646	-2.606	2.082	-524	-59.808
	2037	2.049	-4.646	-2.597	1.989	-608	-60.416
	2038	2.092	-4.646	-2.554	1.908	-646	-61.062
	2039	2.136	-4.646	-2.510	1.208	-1.303	-62.364
	2040	2.181	-4.646	-2.466	683	-1.782	-64.147
	2041	2.226	-3.308	-1.081	-590	-1.672	-65.819
	2042	2.223	-637	1.586	-1.075	511	-65.308
	2043	2.270	-637	1.633	-1.098	534	-64.773
	2044	2.318	-637	1.681	-1.125	556	-64.218
2045	2.367	-637	1.730	-1.152	578	-63.640	
2046	2.655	-425	2.230	-1.180	1.050	<b>-62.590</b>	
	2047	<b>3.205</b>		3.205	-1.327	1.878	-60.712

\* 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-8.080		-8.080	-8.080
2024				-5.960		-5.960	-14.040
2025				-6.780		-6.780	-20.820
2026	717	-138	579	-5.380	-733	-5.535	-26.355
2027	2.150	-414	1.736	-5.120	-2.131	-5.515	-31.870
2028	2.191	-420	1.772	-5.120	-2.025	-5.373	-37.243
2029	2.233	-425	1.808	-5.120	-1.913	-5.225	-42.468
2030	2.276	-431	1.845	-5.120	-1.796	-5.071	-47.540
2031	2.319	-437	1.882	-5.120	-1.673	-4.911	-52.451
2032	2.363	-484	1.879	-5.120	-1.545	-4.786	-57.237
2033	2.409	-490	1.918	-5.120	-1.379	-4.581	-61.818
2034	2.455	-496	1.958	-5.120	-1.182	-4.344	-66.161
2035	2.502	-503	1.999	-5.120	-1.043	-4.164	-70.325
2036	2.549	-509	2.040	-5.120	-898	-3.978	-74.303
2037	2.598	-549	2.049	-5.120	-746	-3.817	-78.120
2038	2.648	-555	2.092	-3.920	-588	-2.416	-80.535
2039	2.698	-562	2.136	-3.080	-423	-1.367	-81.902
2040	2.750	-569	2.181	-750	-250	1.181	-80.721
2041	2.802	-576	2.226		-77	2.149	-78.572
2042	2.856	-633	2.223		-26	2.197	-76.375
2043	2.911	-640	2.270		-20	2.250	-74.125
2044	2.966	-648	2.318		-14	2.304	-71.821
2045	3.023	-656	2.367		-8	2.360	-69.461
2046	3.336	-681	2.655		-2	2.653	-66.808
2047	3.923	-718	3.205			3.205	-63.603

### 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
		27.874			27.874
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.467			20.788
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>22.407</b>			<b>48.662</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 26.255**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 2.150 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% p.a. ab dem Jahr 2028. 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 4,0%, 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 01.09.2026 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	659	695	1.354	42.576	174	38	212	11.376	1.567
2027	2.042	2.020	4.062	40.533	526	111	637	10.850	4.700
2028	2.144	1.919	4.062	38.390	531	106	637	10.318	4.700
2029	2.250	1.812	4.062	36.140	537	101	637	9.782	4.700
2030	2.362	1.701	4.062	33.778	542	95	637	9.240	4.700
2031	2.479	1.584	4.062	31.299	548	90	637	8.692	4.700
2032	2.602	1.461	4.062	28.698	553	84	637	8.139	4.700
2033	2.744	1.301	4.045	25.954	559	79	637	7.580	4.682
2034	2.900	1.109	4.009	23.053	564	73	637	7.016	4.646
2035	3.034	975	4.009	20.020	570	68	637	6.446	4.646
2036	3.173	836	4.009	16.847	576	62	637	5.871	4.646
2037	3.319	690	4.009	13.528	581	56	637	5.289	4.646
2038	3.471	538	4.009	10.056	587	50	637	4.702	4.646
2039	3.631	378	4.009	6.426	593	44	637	4.109	4.646
2040	3.798	211	4.009	2.628	599	38	637	3.510	4.646
2041	2.626	45	2.670		605	32	637	2.905	3.308
2042					611	26	637	2.294	637
2043					617	20	637	1.677	637
2044					623	14	637	1.053	637
2045					630	8	637	423	637
2046					423	2	425		425

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.880		-6.880	-6.880
2024				-3.920		-3.920	-10.800
2025				-2.410		-2.410	-13.210
2026	880	-138	742	-840	-733	-831	-14.041
2027	2.640	-414	2.226	-1.150	-2.131	-1.055	-15.097
2028	2.693	-420	2.273	-1.150	-2.025	-901	-15.998
2029	2.747	-425	2.321	-1.150	-1.913	-742	-16.740
2030	2.802	-431	2.371	-1.150	-1.796	-575	-17.315
2031	2.858	-437	2.421	-1.150	-1.673	-403	-17.718
2032	2.915	-484	2.431	-1.150	-1.545	-264	-17.982
2033	2.973	-490	2.483	-1.150	-1.379	-47	-18.029
2034	3.033	-496	2.536	-1.150	-1.182	204	-17.824
2035	3.093	-503	2.590	-1.150	-1.043	398	-17.427
2036	3.155	-509	2.646	-1.150	-898	598	-16.829
2037	3.218	-549	2.669	-1.150	-746	773	-16.055
2038	3.283	-555	2.727	-1.150	-588	989	-15.066
2039	3.348	-562	2.786	-1.150	-423	1.213	-13.853
2040	3.415	-569	2.846	-1.150	-250	1.446	-12.407
2041	3.483	-576	2.907	-1.150	-77	1.680	-10.727
2042	3.553	-633	2.920	-1.150	-26	1.744	-8.983
2043	3.624	-640	2.984	-1.150	-20	1.814	-7.169
2044	3.697	-648	3.049	-1.150	-14	1.885	-5.284
2045	3.771	-656	3.115	-1.150	-8	1.957	-3.327
2046	3.846	-681	3.165	-1.150	-2	2.013	-1.314
<b>2047</b>	<b>3.923</b>	<b>-718</b>	<b>3.205</b>	<b>-1.150</b>		<b>2.055</b>	<b>741</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 2.640 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/Liebhabereirichtlinien). 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.