

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

Barzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 120.785 *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	109.235
-Barzeichnerbonus	-7.000
	102.235

Steuerliches Ergebnis

2023	-5.440
2024	-3.550
2025	-4.820
2026	-4.840
	-18.650

102.235
Eigenaufwand vor Steuer

-9.325
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

92.910
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

11.550

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ****

108
pro Monat

1.295
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

233
pro Monat

2.793
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

50.461

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

3.205

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

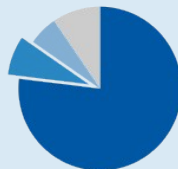
6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

120.785

- 77% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 6% Barzeichnerbonus
- 9% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

50.461

- 40% gebundenes Kapital
- 18% Steuerrückfluss
- 42% 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 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 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023.
- ***** Da die Herstellungskosten bis 2040 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

1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-102.235		-102.235		-102.235
	2024				2.720	2.720	2,66 %	-99.515
■	2025				1.775	1.775	1,78 %	-97.740
	2026	579	-212	366	2.410	2.776	2,84 %	-94.964
€	2027	1.736	-637	1.099	2.420	3.518	3,70 %	-91.445
	2028	1.772	-637	1.134	1.748	2.882	3,15 %	-88.564
	2029	1.808	-637	1.170	1.727	2.898	3,27 %	-85.666
	2030	1.845	-637	1.207	1.706	2.914	3,40 %	-82.752
	2031	1.882	-637	1.245	1.685	2.930	3,54 %	-79.822
	2032	1.879	-637	1.242	1.664	2.906	3,64 %	-76.916
	2033	1.918	-637	1.281	1.663	2.944	3,83 %	-73.973
	2034	1.958	-637	1.321	1.640	2.961	4,00 %	-71.012
	2035	1.999	-637	1.361	1.617	2.979	4,19 %	-68.033
	2036	2.040	-637	1.403	1.594	2.997	4,41 %	-65.036
	2037	2.049	-637	1.412	1.571	2.983	4,59 %	-62.053
	2038	2.092	-637	1.455	1.563	3.018	4,86 %	-59.035
	2039	2.136	-637	1.499	939	2.438	4,13 %	-56.597
	2040	2.181	-637	1.543	494	2.037	3,60 %	-54.560
	2041	2.226	-637	1.589	-696	893	1,64 %	-53.667
	2042	2.223	-637	1.586	-1.097	489	0,91 %	-53.179
	2043	2.270	-637	1.633	-1.098	534	1,00 %	-52.644
	2044	2.318	-637	1.681	-1.125	556	1,06 %	-52.088
	2045	2.367	-637	1.730	-1.152	578	1,11 %	-51.511
	2046	2.655	-425	2.230	-1.180	1.050	2,04 %	-50.461
	2047	3.205		3.205	-1.327	1.878	3,72 %	-48.582

- * 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				-5.440		-5.440	-5.440
2024				-3.550		-3.550	-8.990
2025				-4.820		-4.820	-13.810
2026	717	-138	579	-5.380	-38	-4.840	-18.650
2027	2.150	-414	1.736	-5.120	-111	-3.495	-22.145
2028	2.191	-420	1.772	-5.120	-106	-3.455	-25.599
2029	2.233	-425	1.808	-5.120	-101	-3.413	-29.012
2030	2.276	-431	1.845	-5.120	-95	-3.371	-32.383
2031	2.319	-437	1.882	-5.120	-90	-3.328	-35.711
2032	2.363	-484	1.879	-5.120	-84	-3.325	-39.036
2033	2.409	-490	1.918	-5.120	-79	-3.280	-42.316
2034	2.455	-496	1.958	-5.120	-73	-3.235	-45.551
2035	2.502	-503	1.999	-5.120	-68	-3.189	-48.740
2036	2.549	-509	2.040	-5.120	-62	-3.142	-51.881
2037	2.598	-549	2.049	-5.120	-56	-3.127	-55.008
2038	2.648	-555	2.092	-3.920	-50	-1.878	-56.886
2039	2.698	-562	2.136	-3.080	-44	-988	-57.874
2040	2.750	-569	2.181	-750	-38	1.392	-56.482
2041	2.802	-576	2.226		-32	2.194	-54.288
2042	2.856	-633	2.223		-26	2.197	-52.092
2043	2.911	-640	2.270		-20	2.250	-49.841
2044	2.966	-648	2.318		-14	2.304	-47.537
2045	3.023	-656	2.367		-8	2.360	-45.177
2046	3.336	-681	2.655		-2	2.653	-42.524
2047	3.923	-718	3.205			3.205	-39.320

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
		nach Steuer			nach Steuer
		22.407			48.662

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 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/Liebhabereichtlinien). 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

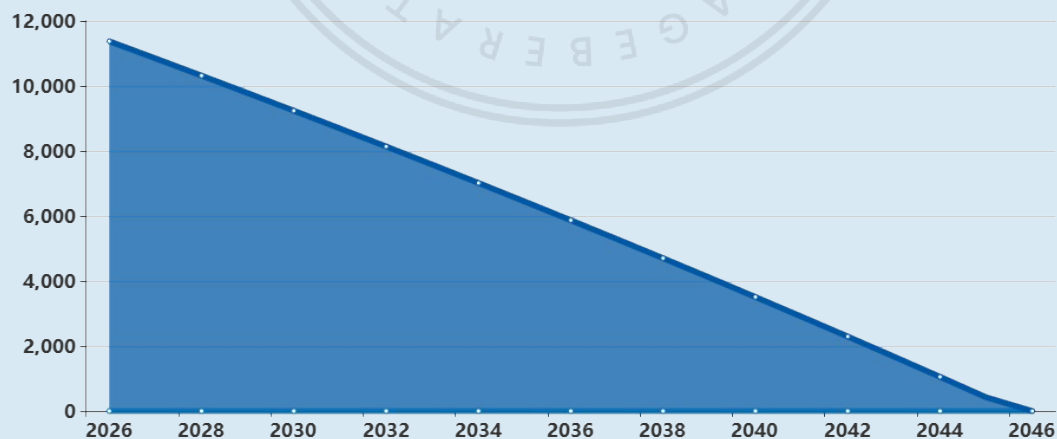
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	174	38	212	11.376
2027	526	111	637	10.850
2028	531	106	637	10.318
2029	537	101	637	9.782
2030	542	95	637	9.240
2031	548	90	637	8.692
2032	553	84	637	8.139
2033	559	79	637	7.580
2034	564	73	637	7.016
2035	570	68	637	6.446
2036	576	62	637	5.871
2037	581	56	637	5.289
2038	587	50	637	4.702
2039	593	44	637	4.109
2040	599	38	637	3.510
2041	605	32	637	2.905
2042	611	26	637	2.294
2043	617	20	637	1.677
2044	623	14	637	1.053
2045	630	8	637	423
2046	423	2	425	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



■ Stand Förderdarlehen

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				-4.240		-4.240	-4.240
2024				-1.510		-1.510	-5.750
2025				-450		-450	-6.200
2026	880	-138	742	-840	-38	-136	-6.336
2027	2.640	-414	2.226	-1.150	-111	965	-5.372
2028	2.693	-420	2.273	-1.150	-106	1.017	-4.354
2029	2.747	-425	2.321	-1.150	-101	1.071	-3.284
2030	2.802	-431	2.371	-1.150	-95	1.125	-2.158
2031	2.858	-437	2.421	-1.150	-90	1.181	-978
2032	2.915	-484	2.431	-1.150	-84	1.196	219

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Immobilien
Investments
Seit 1978

* 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.