

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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 144.942 \*

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	19.800	2023	-9.696
2024	19.800	2024	-7.152
2025	19.800	2025	-8.136
2026	19.800	2026	-6.642
	<b>79.200</b>		<b>-31.626</b>

79.200  
Eigenaufwand vor Steuer

**-15.813**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**63.387**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	51.882
Landesdarlehen gefördert ****	13.860

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>152</b>	1.820	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>49</b>
			pro Monat
			<b>586</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>75.108</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.846</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 51.882 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 13.860 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-19.800		-19.800	-19.800
	2024			-19.800	4.848	-14.952	-34.752
⌘	2025			-19.800	3.576	-16.224	-50.976
	2026	694	-1.880	-20.986	4.068	-16.918	-67.894
€	2027	2.083	-5.640	-3.557	3.321	-236	-68.129
	2028	2.126	-5.640	-3.514	3.309	-205	-68.334
	2029	2.169	-5.640	-3.470	3.224	-247	-68.581
	2030	2.214	-5.640	-3.426	3.135	-291	-68.872
	2031	2.259	-5.640	-3.381	3.043	-338	-69.210
	2032	2.255	-5.640	-3.384	2.947	-438	-69.647
	2033	2.302	-5.618	-3.316	2.871	-445	-70.092
	2034	2.350	-5.576	-3.226	2.749	-477	-70.569
	2035	2.399	-5.576	-3.177	2.606	-571	-71.140
	2036	2.448	-5.576	-3.127	2.498	-629	-71.769
	2037	2.459	-5.576	-3.116	2.387	-730	-72.499
	2038	2.511	-5.576	-3.065	2.290	-775	-73.274
	2039	2.563	-5.576	-3.012	1.449	-1.563	-74.837
	2040	2.617	-5.576	-2.959	820	-2.139	-76.976
	2041	2.671	-3.969	-1.298	-709	-2.006	-78.982
	2042	2.668	-765	1.903	-1.290	613	-78.369
	2043	2.724	-765	1.959	-1.318	641	-77.728
	2044	2.782	-765	2.017	-1.350	667	-77.061
2045	2.841	-765	2.076	-1.383	693	-76.368	
2046	3.186	-510	2.676	-1.416	1.260	<b>-75.108</b>	
	2047	<b>3.846</b>		3.846	-1.592	2.254	-72.854

\* 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-9.696		-9.696	-9.696
2024				-7.152		-7.152	-16.848
2025				-8.136		-8.136	-24.984
2026	860	-166	694	-6.456	-880	-6.642	-31.626
2027	2.580	-497	2.083	-6.144	-2.558	-6.618	-38.244
2028	2.629	-503	2.126	-6.144	-2.430	-6.448	-44.692
2029	2.680	-510	2.169	-6.144	-2.296	-6.270	-50.962
2030	2.731	-517	2.214	-6.144	-2.155	-6.086	-57.048
2031	2.783	-524	2.259	-6.144	-2.008	-5.893	-62.941
2032	2.836	-581	2.255	-6.144	-1.854	-5.743	-68.684
2033	2.890	-588	2.302	-6.144	-1.655	-5.497	-74.181
2034	2.946	-596	2.350	-6.144	-1.418	-5.212	-79.393
2035	3.002	-603	2.399	-6.144	-1.251	-4.997	-84.390
2036	3.059	-611	2.448	-6.144	-1.077	-4.773	-89.163
2037	3.118	-658	2.459	-6.144	-895	-4.580	-93.744
2038	3.177	-667	2.511	-4.704	-706	-2.899	-96.642
2039	3.238	-675	2.563	-3.696	-507	-1.640	-98.282
2040	3.300	-683	2.617	-900	-300	1.417	-96.865
2041	3.363	-692	2.671		-92	2.579	-94.286
2042	3.427	-760	2.668		-32	2.636	-91.650
2043	3.493	-769	2.724		-24	2.700	-88.950
2044	3.559	-778	2.782		-17	2.765	-86.185
2045	3.627	-787	2.841		-9	2.832	-83.353
2046	4.003	-817	3.186		-2	3.184	-80.170
2047	4.707	-862	3.846			3.846	-76.324

### 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
		33.449			33.449
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.561			24.945
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>26.889</b>			<b>58.395</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 31.506**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 2.580 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	791	834	1.625	51.091	209	46	255	13.651	1.880
2027	2.451	2.424	4.875	48.640	631	134	765	13.020	5.640
2028	2.573	2.302	4.875	46.068	638	127	765	12.382	5.640
2029	2.700	2.175	4.875	43.367	644	121	765	11.738	5.640
2030	2.834	2.041	4.875	40.533	650	114	765	11.088	5.640
2031	2.975	1.900	4.875	37.559	657	108	765	10.431	5.640
2032	3.122	1.753	4.875	34.437	664	101	765	9.767	5.640
2033	3.293	1.561	4.853	31.144	670	95	765	9.097	5.618
2034	3.481	1.330	4.811	27.664	677	88	765	8.420	5.576
2035	3.640	1.170	4.811	24.023	684	81	765	7.736	5.576
2036	3.808	1.003	4.811	20.216	691	74	765	7.045	5.576
2037	3.983	828	4.811	16.233	698	67	765	6.348	5.576
2038	4.165	645	4.811	12.068	705	60	765	5.643	5.576
2039	4.357	454	4.811	7.711	712	53	765	4.931	5.576
2040	4.557	254	4.811	3.154	719	46	765	4.212	5.576
2041	3.151	53	3.204		726	39	765	3.486	3.969
2042					733	32	765	2.753	765
2043					741	24	765	2.012	765
2044					748	17	765	1.264	765
2045					756	9	765	508	765
2046					508	2	510		510

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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-8.256		-8.256	-8.256
2024				-4.704		-4.704	-12.960
2025				-2.892		-2.892	-15.852
2026	1.056	-166	890	-1.008	-880	-998	-16.850
2027	3.168	-497	2.671	-1.380	-2.558	-1.266	-18.116
2028	3.231	-503	2.728	-1.380	-2.430	-1.082	-19.198
2029	3.296	-510	2.786	-1.380	-2.296	-890	-20.088
2030	3.362	-517	2.845	-1.380	-2.155	-691	-20.778
2031	3.429	-524	2.905	-1.380	-2.008	-483	-21.261
2032	3.498	-581	2.917	-1.380	-1.854	-317	-21.578
2033	3.568	-588	2.979	-1.380	-1.655	-56	-21.634
2034	3.639	-596	3.043	-1.380	-1.418	245	-21.389
2035	3.712	-603	3.109	-1.380	-1.251	477	-20.912
2036	3.786	-611	3.175	-1.380	-1.077	718	-20.194
2037	3.862	-658	3.203	-1.380	-895	928	-19.266
2038	3.939	-667	3.272	-1.380	-706	1.187	-18.080
2039	4.018	-675	3.343	-1.380	-507	1.456	-16.624
2040	4.098	-683	3.415	-1.380	-300	1.735	-14.888
2041	4.180	-692	3.489	-1.380	-92	2.016	-12.872
2042	4.264	-760	3.504	-1.380	-32	2.093	-10.780
2043	4.349	-769	3.580	-1.380	-24	2.176	-8.603
2044	4.436	-778	3.658	-1.380	-17	2.262	-6.341
2045	4.525	-787	3.738	-1.380	-9	2.349	-3.993
2046	4.615	-817	3.798	-1.380	-2	2.416	-1.577
<b>2047</b>	<b>4.707</b>	<b>-862</b>	<b>3.846</b>	<b>-1.380</b>		<b>2.466</b>	<b>889</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 3.168 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.