

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 181.178 *

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	24.750	2023	-12.120
2024	24.750	2024	-8.940
2025	24.750	2025	-10.170
2026	24.750	2026	-8.302
	99.000		-39.532

99.000
Eigenaufwand vor Steuer

-19.766
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

79.234
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	64.853
Landesdarlehen gefördert ****	17.325

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	190	2.275	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			61
			pro Monat
			733
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	93.885
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.807
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,1 %



- * 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 64.853 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 17.325 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-24.750		-24.750	-24.750
	2024			-24.750	6.060	-18.690	-43.440
⊠	2025			-24.750	4.470	-20.280	-63.720
	2026	868	-2.350	-26.232	5.085	-21.147	-84.867
€	2027	2.604	-7.050	-4.446	4.151	-295	-85.162
	2028	2.657	-7.050	-4.392	4.136	-256	-85.418
	2029	2.712	-7.050	-4.338	4.030	-308	-85.726
	2030	2.767	-7.050	-4.283	3.919	-364	-86.090
	2031	2.823	-7.050	-4.226	3.804	-423	-86.512
	2032	2.819	-7.050	-4.231	3.683	-547	-87.060
	2033	2.878	-7.023	-4.145	3.589	-556	-87.616
	2034	2.937	-6.970	-4.032	3.436	-596	-88.212
	2035	2.998	-6.970	-3.971	3.258	-714	-88.926
	2036	3.060	-6.970	-3.909	3.123	-786	-89.712
	2037	3.074	-6.970	-3.896	2.983	-912	-90.624
	2038	3.138	-6.970	-3.831	2.863	-968	-91.593
	2039	3.204	-6.970	-3.766	1.812	-1.954	-93.547
	2040	3.271	-6.970	-3.699	1.025	-2.674	-96.220
	2041	3.339	-4.961	-1.622	-886	-2.508	-98.728
	2042	3.334	-956	2.378	-1.612	766	-97.962
	2043	3.405	-956	2.449	-1.648	802	-97.160
	2044	3.477	-956	2.521	-1.688	834	-96.326
	2045	3.551	-956	2.595	-1.728	867	-95.460
2046	3.982	-637	3.345	-1.770	1.575	-93.885	
	2047	4.807		4.807	-1.990	2.817	-91.068

* 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.120		-12.120	-12.120
2024				-8.940		-8.940	-21.060
2025				-10.170		-10.170	-31.230
2026	1.075	-207	868	-8.070	-1.100	-8.302	-39.532
2027	3.225	-621	2.604	-7.680	-3.197	-8.273	-47.805
2028	3.287	-629	2.657	-7.680	-3.037	-8.060	-55.865
2029	3.349	-638	2.712	-7.680	-2.870	-7.838	-63.703
2030	3.413	-646	2.767	-7.680	-2.694	-7.607	-71.310
2031	3.479	-655	2.823	-7.680	-2.510	-7.367	-78.676
2032	3.545	-726	2.819	-7.680	-2.318	-7.179	-85.855
2033	3.613	-735	2.878	-7.680	-2.069	-6.871	-92.726
2034	3.682	-745	2.937	-7.680	-1.773	-6.515	-99.242
2035	3.752	-754	2.998	-7.680	-1.564	-6.246	-105.488
2036	3.824	-764	3.060	-7.680	-1.347	-5.966	-111.454
2037	3.897	-823	3.074	-7.680	-1.119	-5.725	-117.180
2038	3.972	-833	3.138	-5.880	-882	-3.623	-120.803
2039	4.047	-843	3.204	-4.620	-634	-2.050	-122.853
2040	4.125	-854	3.271	-1.125	-375	1.771	-121.082
2041	4.204	-864	3.339		-115	3.224	-117.858
2042	4.284	-950	3.334		-39	3.295	-114.563
2043	4.366	-961	3.405		-30	3.375	-111.188
2044	4.449	-972	3.477		-21	3.457	-107.731
2045	4.534	-983	3.551		-11	3.539	-104.192
2046	5.004	-1.022	3.982		-2	3.980	-100.212
2047	5.884	-1.077	4.807			4.807	-95.405

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
		41.812			41.812
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.201			31.182
		nach Steuer			nach Steuer
		33.611			72.993

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 39.383

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 3.225 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/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

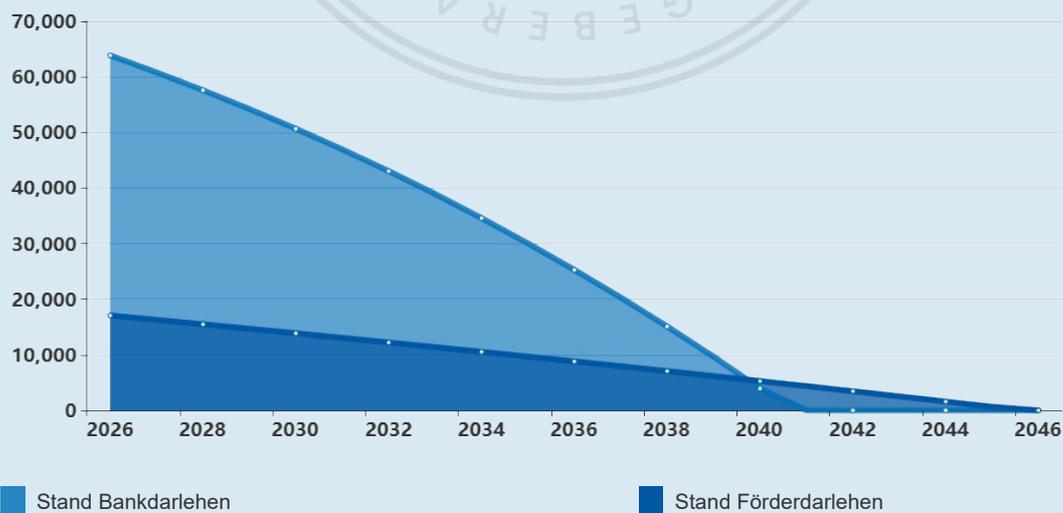
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	989	1.042	2.031	63.864	261	57	319	17.064	2.350
2027	3.064	3.030	6.094	60.800	789	167	956	16.275	7.050
2028	3.216	2.878	6.094	57.584	797	159	956	15.478	7.050
2029	3.375	2.718	6.094	54.209	805	151	956	14.672	7.050
2030	3.542	2.551	6.094	50.667	813	143	956	13.859	7.050
2031	3.718	2.375	6.094	46.949	821	135	956	13.038	7.050
2032	3.903	2.191	6.094	43.046	830	127	956	12.208	7.050
2033	4.116	1.951	6.067	38.930	838	118	956	11.371	7.023
2034	4.351	1.663	6.013	34.580	846	110	956	10.524	6.970
2035	4.550	1.463	6.013	30.029	855	101	956	9.670	6.970
2036	4.760	1.254	6.014	25.270	863	93	956	8.806	6.970
2037	4.978	1.035	6.013	20.292	872	84	956	7.934	6.970
2038	5.207	807	6.013	15.085	881	75	956	7.053	6.970
2039	5.446	567	6.014	9.638	890	66	956	6.164	6.970
2040	5.696	317	6.013	3.942	899	58	956	5.265	6.970
2041	3.938	67	4.005		908	48	956	4.358	4.961
2042					917	39	956	3.441	956
2043					926	30	956	2.515	956
2044					935	21	956	1.580	956
2045					945	11	956	635	956
2046					635	2	637		637

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.320		-10.320	-10.320
2024				-5.880		-5.880	-16.200
2025				-3.615		-3.615	-19.815
2026	1.320	-207	1.113	-1.260	-1.100	-1.247	-21.062
2027	3.960	-621	3.339	-1.725	-3.197	-1.583	-22.645
2028	4.039	-629	3.410	-1.725	-3.037	-1.352	-23.997
2029	4.120	-638	3.482	-1.725	-2.870	-1.112	-25.109
2030	4.202	-646	3.556	-1.725	-2.694	-863	-25.973
2031	4.286	-655	3.631	-1.725	-2.510	-604	-26.577
2032	4.372	-726	3.646	-1.725	-2.318	-397	-26.973
2033	4.460	-735	3.724	-1.725	-2.069	-70	-27.043
2034	4.549	-745	3.804	-1.725	-1.773	307	-26.736
2035	4.640	-754	3.886	-1.725	-1.564	596	-26.140
2036	4.733	-764	3.969	-1.725	-1.347	897	-25.243
2037	4.827	-823	4.004	-1.725	-1.119	1.160	-24.083
2038	4.924	-833	4.091	-1.725	-882	1.484	-22.599
2039	5.022	-843	4.179	-1.725	-634	1.820	-20.780
2040	5.123	-854	4.269	-1.725	-375	2.169	-18.610
2041	5.225	-864	4.361	-1.725	-115	2.520	-16.090
2042	5.330	-950	4.380	-1.725	-39	2.616	-13.474
2043	5.436	-961	4.476	-1.725	-30	2.720	-10.754
2044	5.545	-972	4.573	-1.725	-21	2.827	-7.927
2045	5.656	-983	4.672	-1.725	-11	2.936	-4.991
2046	5.769	-1.022	4.747	-1.725	-2	3.020	-1.971
2047	5.884	-1.077	4.807	-1.725		3.082	1.111

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 3.960 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 (Erlas 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.