

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 205.335 \*

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	28.050	2023	-13.736
2024	28.050	2024	-10.132
2025	28.050	2025	-11.526
2026	28.050	2026	-9.409
	<b>112.200</b>		<b>-44.803</b>

112.200  
Eigenaufwand vor Steuer

**-22.401**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**89.799**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	73.500
Landesdarlehen gefördert ****	19.635

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>215</b>	2.578	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>69</b>
			pro Monat
			<b>830</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>106.403</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>5.448</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 73.500 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 19.635 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-28.050		-28.050	-28.050
	2024			-28.050	6.868	-21.182	-49.232
⊠	2025			-28.050	5.066	-22.984	-72.216
	2026	984	-2.663	-29.729	5.763	-23.966	-96.182
€	2027	2.951	-7.990	-5.038	4.704	-334	-96.516
	2028	3.012	-7.990	-4.978	4.688	-290	-96.806
	2029	3.073	-7.990	-4.916	4.567	-349	-97.156
	2030	3.136	-7.990	-4.854	4.441	-412	-97.568
	2031	3.200	-7.990	-4.790	4.311	-479	-98.047
	2032	3.195	-7.990	-4.795	4.175	-620	-98.667
	2033	3.261	-7.959	-4.698	4.068	-630	-99.297
	2034	3.329	-7.899	-4.570	3.894	-676	-99.973
	2035	3.398	-7.899	-4.501	3.692	-809	-100.782
	2036	3.468	-7.899	-4.431	3.539	-891	-101.673
	2037	3.484	-7.899	-4.415	3.381	-1.034	-102.707
	2038	3.557	-7.899	-4.342	3.244	-1.098	-103.805
	2039	3.631	-7.899	-4.268	2.053	-2.214	-106.019
	2040	3.707	-7.899	-4.192	1.162	-3.030	-109.050
	2041	3.784	-5.623	-1.839	-1.004	-2.842	-111.892
	2042	3.779	-1.084	2.695	-1.827	869	-111.023
	2043	3.859	-1.084	2.776	-1.867	908	-110.115
	2044	3.941	-1.084	2.857	-1.913	945	-109.170
	2045	4.024	-1.084	2.941	-1.959	982	-108.188
2046	4.513	-722	3.791	-2.006	1.785	<b>-106.403</b>	
	2047	<b>5.448</b>		5.448	-2.255	3.193	-103.210

\* 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-13.736		-13.736	-13.736
2024				-10.132		-10.132	-23.868
2025				-11.526		-11.526	-35.394
2026	1.218	-235	984	-9.146	-1.247	-9.409	-44.803
2027	3.655	-704	2.951	-8.704	-3.623	-9.376	-54.179
2028	3.725	-713	3.012	-8.704	-3.442	-9.134	-63.313
2029	3.796	-723	3.073	-8.704	-3.252	-8.883	-72.196
2030	3.869	-733	3.136	-8.704	-3.053	-8.621	-80.818
2031	3.943	-743	3.200	-8.704	-2.845	-8.349	-89.167
2032	4.018	-823	3.195	-8.704	-2.627	-8.136	-97.302
2033	4.095	-833	3.261	-8.704	-2.345	-7.788	-105.090
2034	4.173	-844	3.329	-8.704	-2.009	-7.384	-112.474
2035	4.253	-855	3.398	-8.704	-1.773	-7.079	-119.553
2036	4.334	-866	3.468	-8.704	-1.526	-6.762	-126.315
2037	4.417	-933	3.484	-8.704	-1.269	-6.489	-132.804
2038	4.501	-944	3.557	-6.664	-1.000	-4.107	-136.910
2039	4.587	-956	3.631	-5.236	-718	-2.323	-139.233
2040	4.675	-968	3.707	-1.275	-425	2.007	-137.226
2041	4.764	-980	3.784		-131	3.654	-133.572
2042	4.855	-1.076	3.779		-45	3.734	-129.838
2043	4.948	-1.089	3.859		-34	3.825	-126.013
2044	5.043	-1.101	3.941		-24	3.917	-122.095
2045	5.139	-1.115	4.024		-13	4.011	-118.084
2046	5.671	-1.158	4.513		-3	4.510	-113.574
2047	6.669	-1.221	5.448			5.448	-108.126

### 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
		47.386			47.386
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.294			35.339
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>38.092</b>			<b>82.726</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 44.634**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 3.655 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	1.121	1.181	2.302	72.379	296	65	361	19.339	2.663
2027	3.472	3.434	6.906	68.907	894	189	1.084	18.445	7.990
2028	3.644	3.262	6.906	65.263	903	180	1.084	17.541	7.990
2029	3.825	3.081	6.906	61.437	912	171	1.084	16.629	7.990
2030	4.015	2.891	6.906	57.423	922	162	1.084	15.707	7.990
2031	4.214	2.692	6.906	53.209	931	153	1.084	14.777	7.990
2032	4.423	2.483	6.906	48.786	940	143	1.084	13.836	7.990
2033	4.665	2.211	6.876	44.121	950	134	1.084	12.887	7.959
2034	4.931	1.885	6.815	39.191	959	124	1.084	11.928	7.899
2035	5.157	1.658	6.815	34.033	969	115	1.084	10.959	7.899
2036	5.394	1.421	6.815	28.639	978	105	1.084	9.981	7.899
2037	5.642	1.173	6.815	22.997	988	95	1.084	8.992	7.899
2038	5.901	914	6.815	17.096	998	85	1.084	7.994	7.899
2039	6.172	643	6.815	10.924	1.008	75	1.084	6.986	7.899
2040	6.456	359	6.815	4.468	1.018	65	1.084	5.967	7.899
2041	4.464	76	4.539		1.029	55	1.084	4.939	5.623
2042					1.039	45	1.084	3.900	1.084
2043					1.049	34	1.084	2.850	1.084
2044					1.060	24	1.084	1.790	1.084
2045					1.071	13	1.084	720	1.084
2046					720	3	722		722

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-11.696		-11.696	-11.696
2024				-6.664		-6.664	-18.360
2025				-4.097		-4.097	-22.457
2026	1.496	-235	1.261	-1.428	-1.247	-1.413	-23.870
2027	4.488	-704	3.784	-1.955	-3.623	-1.794	-25.664
2028	4.578	-713	3.865	-1.955	-3.442	-1.532	-27.197
2029	4.669	-723	3.946	-1.955	-3.252	-1.261	-28.457
2030	4.763	-733	4.030	-1.955	-3.053	-978	-29.436
2031	4.858	-743	4.115	-1.955	-2.845	-685	-30.120
2032	4.955	-823	4.132	-1.955	-2.627	-449	-30.570
2033	5.054	-833	4.221	-1.955	-2.345	-79	-30.649
2034	5.155	-844	4.311	-1.955	-2.009	347	-30.301
2035	5.258	-855	4.404	-1.955	-1.773	676	-29.625
2036	5.364	-866	4.498	-1.955	-1.526	1.017	-28.609
2037	5.471	-933	4.538	-1.955	-1.269	1.314	-27.294
2038	5.580	-944	4.636	-1.955	-1.000	1.682	-25.613
2039	5.692	-956	4.736	-1.955	-718	2.063	-23.550
2040	5.806	-968	4.838	-1.955	-425	2.458	-21.092
2041	5.922	-980	4.942	-1.955	-131	2.856	-18.236
2042	6.040	-1.076	4.964	-1.955	-45	2.964	-15.271
2043	6.161	-1.089	5.072	-1.955	-34	3.083	-12.188
2044	6.284	-1.101	5.183	-1.955	-24	3.204	-8.984
2045	6.410	-1.115	5.295	-1.955	-13	3.327	-5.656
2046	6.538	-1.158	5.380	-1.955	-3	3.422	-2.234
<b>2047</b>	<b>6.669</b>	<b>-1.221</b>	<b>5.448</b>	<b>-1.955</b>		<b>3.493</b>	<b>1.259</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 4.488 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.