

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 241.570 *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	33.000	2023	-16.160
2024	33.000	2024	-11.920
2025	33.000	2025	-13.560
2026	33.000	2026	-11.069
	132.000		-52.709

132.000
Eigenaufwand vor Steuer

-26.355
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

105.645
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	86.470
Landesdarlehen gefördert ****	23.100

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

253
pro Monat

3.033
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

81
pro Monat

977
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

125.180

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.409

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

5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

241.570

44%	Eigenaufwand
11%	Steuerrückfluss
36%	Bankdarlehen
9%	Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

125.180

48%	Eigenaufwand
26%	Steuerrückfluss
26%	Mieten bereinigt um Zinsaufwände



* 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 86.470 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 23.100 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-33.000		-33.000	-33.000
	2024			-33.000	8.080	-24.920	-57.920
⊠	2025			-33.000	5.960	-27.040	-84.960
	2026	1.157	-3.133	-34.976	6.780	-28.196	-113.156
€	2027	3.472	-9.400	-5.928	5.535	-393	-113.549
	2028	3.543	-9.400	-5.857	5.515	-341	-113.890
	2029	3.616	-9.400	-5.784	5.373	-411	-114.301
	2030	3.689	-9.400	-5.710	5.225	-485	-114.786
	2031	3.765	-9.400	-5.635	5.071	-564	-115.349
	2032	3.759	-9.400	-5.641	4.911	-730	-116.079
	2033	3.837	-9.364	-5.527	4.786	-741	-116.820
	2034	3.917	-9.293	-5.376	4.581	-795	-117.616
	2035	3.998	-9.293	-5.295	4.344	-952	-118.567
	2036	4.080	-9.293	-5.212	4.164	-1.048	-119.616
	2037	4.099	-9.293	-5.194	3.978	-1.217	-120.832
	2038	4.185	-9.293	-5.108	3.817	-1.291	-122.124
	2039	4.272	-9.293	-5.021	2.416	-2.605	-124.729
	2040	4.361	-9.293	-4.931	1.367	-3.565	-128.294
	2041	4.452	-6.615	-2.163	-1.181	-3.344	-131.637
	2042	4.446	-1.275	3.171	-2.149	1.022	-130.616
	2043	4.540	-1.275	3.265	-2.197	1.069	-129.547
	2044	4.637	-1.275	3.362	-2.250	1.112	-128.435
	2045	4.735	-1.275	3.460	-2.304	1.155	-127.280
2046	5.309	-850	4.460	-2.360	2.100	-125.180	
	2047	6.409		6.409	-2.653	3.756	-121.424

* 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-16.160		-16.160	-16.160
2024				-11.920		-11.920	-28.080
2025				-13.560		-13.560	-41.640
2026	1.433	-276	1.157	-10.760	-1.467	-11.069	-52.709
2027	4.300	-828	3.472	-10.240	-4.263	-11.031	-63.740
2028	4.382	-839	3.543	-10.240	-4.049	-10.746	-74.486
2029	4.466	-850	3.616	-10.240	-3.826	-10.451	-84.937
2030	4.551	-862	3.689	-10.240	-3.592	-10.143	-95.079
2031	4.638	-874	3.765	-10.240	-3.347	-9.822	-104.902
2032	4.727	-968	3.759	-10.240	-3.090	-9.571	-114.473
2033	4.817	-980	3.837	-10.240	-2.759	-9.162	-123.635
2034	4.909	-993	3.917	-10.240	-2.364	-8.687	-132.322
2035	5.003	-1.005	3.998	-10.240	-2.086	-8.328	-140.650
2036	5.099	-1.018	4.080	-10.240	-1.796	-7.955	-148.606
2037	5.196	-1.097	4.099	-10.240	-1.492	-7.634	-156.240
2038	5.295	-1.111	4.185	-7.840	-1.176	-4.831	-161.071
2039	5.397	-1.125	4.272	-6.160	-845	-2.733	-163.804
2040	5.500	-1.138	4.361	-1.500	-500	2.362	-161.442
2041	5.605	-1.153	4.452		-154	4.298	-157.144
2042	5.712	-1.266	4.446		-53	4.393	-152.750
2043	5.821	-1.281	4.540		-40	4.500	-148.250
2044	5.932	-1.296	4.637		-28	4.609	-143.642
2045	6.046	-1.311	4.735		-15	4.719	-138.922
2046	6.672	-1.362	5.309		-3	5.306	-133.616
2047	7.846	-1.436	6.409			6.409	-127.207

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
		55.749			55.749
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.934			41.576
		nach Steuer			nach Steuer
		44.814			97.324

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 52.510

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 4.300 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	1.318	1.390	2.708	85.152	348	77	425	22.752	3.133
2027	4.085	4.040	8.125	81.067	1.052	223	1.275	21.699	9.400
2028	4.287	3.837	8.125	76.779	1.063	212	1.275	20.637	9.400
2029	4.500	3.625	8.125	72.279	1.073	201	1.275	19.563	9.400
2030	4.723	3.401	8.125	67.556	1.084	191	1.275	18.479	9.400
2031	4.957	3.167	8.125	62.599	1.095	180	1.275	17.384	9.400
2032	5.203	2.921	8.125	57.395	1.106	169	1.275	16.278	9.400
2033	5.488	2.601	8.089	51.907	1.117	158	1.275	15.161	9.364
2034	5.801	2.217	8.018	46.106	1.128	146	1.275	14.033	9.293
2035	6.067	1.951	8.018	40.039	1.140	135	1.275	12.893	9.293
2036	6.346	1.672	8.018	33.693	1.151	124	1.275	11.742	9.293
2037	6.638	1.380	8.018	27.055	1.163	112	1.275	10.579	9.293
2038	6.943	1.075	8.018	20.113	1.174	100	1.275	9.405	9.293
2039	7.261	757	8.018	12.851	1.186	89	1.275	8.218	9.293
2040	7.595	423	8.018	5.256	1.198	77	1.275	7.020	9.293
2041	5.251	89	5.340		1.210	65	1.275	5.810	6.615
2042					1.222	53	1.275	4.588	1.275
2043					1.235	40	1.275	3.353	1.275
2044					1.247	28	1.275	2.106	1.275
2045					1.260	15	1.275	847	1.275
2046					847	3	850		850

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-13.760		-13.760	-13.760
2024				-7.840		-7.840	-21.600
2025				-4.820		-4.820	-26.420
2026	1.760	-276	1.484	-1.680	-1.467	-1.663	-28.083
2027	5.280	-828	4.452	-2.300	-4.263	-2.111	-30.193
2028	5.386	-839	4.547	-2.300	-4.049	-1.803	-31.996
2029	5.493	-850	4.643	-2.300	-3.826	-1.483	-33.479
2030	5.603	-862	4.741	-2.300	-3.592	-1.151	-34.630
2031	5.715	-874	4.842	-2.300	-3.347	-805	-35.436
2032	5.830	-968	4.861	-2.300	-3.090	-529	-35.964
2033	5.946	-980	4.966	-2.300	-2.759	-93	-36.057
2034	6.065	-993	5.072	-2.300	-2.364	409	-35.649
2035	6.186	-1.005	5.181	-2.300	-2.086	795	-34.853
2036	6.310	-1.018	5.292	-2.300	-1.796	1.196	-33.657
2037	6.436	-1.097	5.339	-2.300	-1.492	1.546	-32.111
2038	6.565	-1.111	5.454	-2.300	-1.176	1.978	-30.133
2039	6.696	-1.125	5.572	-2.300	-845	2.427	-27.706
2040	6.830	-1.138	5.692	-2.300	-500	2.892	-24.814
2041	6.967	-1.153	5.814	-2.300	-154	3.360	-21.454
2042	7.106	-1.266	5.840	-2.300	-53	3.488	-17.966
2043	7.248	-1.281	5.967	-2.300	-40	3.627	-14.339
2044	7.393	-1.296	6.097	-2.300	-28	3.770	-10.569
2045	7.541	-1.311	6.230	-2.300	-15	3.915	-6.655
2046	7.692	-1.362	6.330	-2.300	-3	4.026	-2.628
2047	7.846	-1.436	6.409	-2.300		4.109	1.481

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 5.280 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.