

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 241.570 *

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	218.470	2023	-10.880
-Barzeichnerbonus	-14.000	2024	-7.100
	204.470	2025	-9.640
		2026	-9.679
			-37.299

204.470
Eigenaufwand vor Steuer

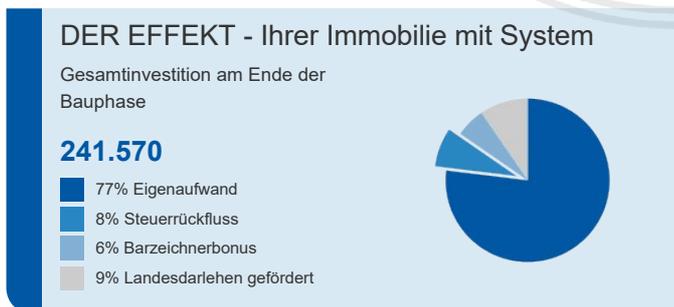
-18.650
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

185.820
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	23.100

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	216	2.589	Ø Zufluss nach Steuer ****	466
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat	5.587
				pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	100.921
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.409
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,4 %



- * 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 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 - 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

2,00 % 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			-204.470		-204.470		-204.470
	2024				5.440	5.440	2,66 %	-199.030
⌘	2025				3.550	3.550	1,78 %	-195.480
	2026	1.157	-425	732	4.820	5.552	2,84 %	-189.928
€	2027	3.472	-1.275	2.197	4.840	7.037	3,70 %	-182.891
	2028	3.543	-1.275	2.268	3.495	5.764	3,15 %	-177.127
	2029	3.616	-1.275	2.341	3.455	5.795	3,27 %	-171.332
	2030	3.689	-1.275	2.415	3.413	5.827	3,40 %	-165.505
	2031	3.765	-1.275	2.490	3.371	5.860	3,54 %	-159.644
	2032	3.759	-1.275	2.484	3.328	5.812	3,64 %	-153.833
	2033	3.837	-1.275	2.562	3.325	5.887	3,83 %	-147.946
	2034	3.917	-1.275	2.642	3.280	5.922	4,00 %	-142.023
	2035	3.998	-1.275	2.723	3.235	5.958	4,19 %	-136.066
	2036	4.080	-1.275	2.806	3.189	5.994	4,41 %	-130.071
	2037	4.099	-1.275	2.824	3.142	5.966	4,59 %	-124.106
	2038	4.185	-1.275	2.910	3.127	6.036	4,86 %	-118.069
	2039	4.272	-1.275	2.997	1.878	4.875	4,13 %	-113.194
	2040	4.361	-1.275	3.086	988	4.075	3,60 %	-109.119
	2041	4.452	-1.275	3.177	-1.392	1.785	1,64 %	-107.334
	2042	4.446	-1.275	3.171	-2.194	977	0,91 %	-106.357
	2043	4.540	-1.275	3.265	-2.197	1.069	1,00 %	-105.288
	2044	4.637	-1.275	3.362	-2.250	1.112	1,06 %	-104.177
	2045	4.735	-1.275	3.460	-2.304	1.155	1,11 %	-103.021
	2046	5.309	-850	4.460	-2.360	2.100	2,04 %	-100.921
2047	6.409		6.409	-2.653	3.756	3,72 %	-97.165	

* 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 *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.880		-10.880	-10.880
2024				-7.100		-7.100	-17.980
2025				-9.640		-9.640	-27.620
2026	1.433	-276	1.157	-10.760	-77	-9.679	-37.299
2027	4.300	-828	3.472	-10.240	-223	-6.991	-44.290
2028	4.382	-839	3.543	-10.240	-212	-6.909	-51.199
2029	4.466	-850	3.616	-10.240	-201	-6.826	-58.025
2030	4.551	-862	3.689	-10.240	-191	-6.741	-64.766
2031	4.638	-874	3.765	-10.240	-180	-6.655	-71.421
2032	4.727	-968	3.759	-10.240	-169	-6.650	-78.071
2033	4.817	-980	3.837	-10.240	-158	-6.561	-84.632
2034	4.909	-993	3.917	-10.240	-146	-6.470	-91.102
2035	5.003	-1.005	3.998	-10.240	-135	-6.377	-97.480
2036	5.099	-1.018	4.080	-10.240	-124	-6.283	-103.763
2037	5.196	-1.097	4.099	-10.240	-112	-6.253	-110.016
2038	5.295	-1.111	4.185	-7.840	-100	-3.756	-113.772
2039	5.397	-1.125	4.272	-6.160	-89	-1.977	-115.749
2040	5.500	-1.138	4.361	-1.500	-77	2.785	-112.964
2041	5.605	-1.153	4.452		-65	4.388	-108.577
2042	5.712	-1.266	4.446		-53	4.393	-104.183
2043	5.821	-1.281	4.540		-40	4.500	-99.683
2044	5.932	-1.296	4.637		-28	4.609	-95.074
2045	6.046	-1.311	4.735		-15	4.719	-90.355
2046	6.672	-1.362	5.309		-3	5.306	-85.049
2047	7.846	-1.436	6.409			6.409	-78.640

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 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

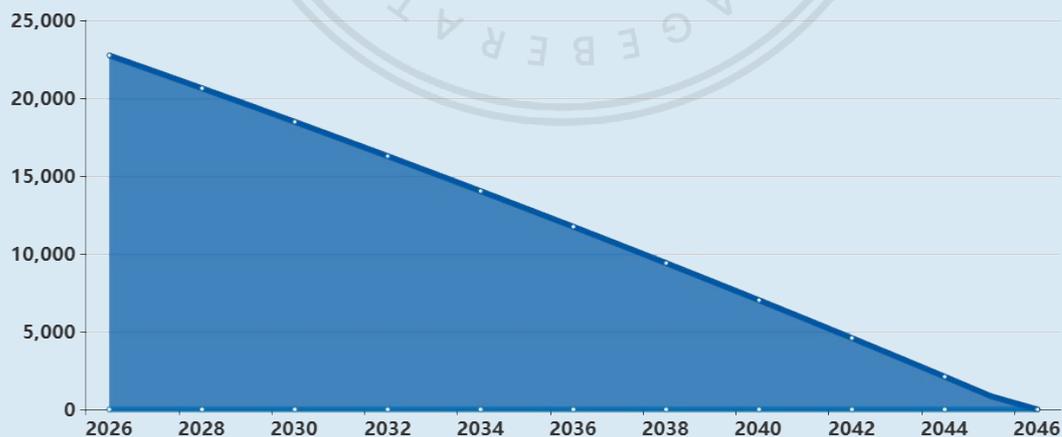
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	348	77	425	22.752
2027	1.052	223	1.275	21.699
2028	1.063	212	1.275	20.637
2029	1.073	201	1.275	19.563
2030	1.084	191	1.275	18.479
2031	1.095	180	1.275	17.384
2032	1.106	169	1.275	16.278
2033	1.117	158	1.275	15.161
2034	1.128	146	1.275	14.033
2035	1.140	135	1.275	12.893
2036	1.151	124	1.275	11.742
2037	1.163	112	1.275	10.579
2038	1.174	100	1.275	9.405
2039	1.186	89	1.275	8.218
2040	1.198	77	1.275	7.020
2041	1.210	65	1.275	5.810
2042	1.222	53	1.275	4.588
2043	1.235	40	1.275	3.353
2044	1.247	28	1.275	2.106
2045	1.260	15	1.275	847
2046	847	3	850	

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-8.480		-8.480	-8.480
2024				-3.020		-3.020	-11.500
2025				-900		-900	-12.400
2026	1.760	-276	1.484	-1.680	-77	-273	-12.673
2027	5.280	-828	4.452	-2.300	-223	1.929	-10.743
2028	5.386	-839	4.547	-2.300	-212	2.034	-8.709
2029	5.493	-850	4.643	-2.300	-201	2.141	-6.567
2030	5.603	-862	4.741	-2.300	-191	2.251	-4.317
2031	5.715	-874	4.842	-2.300	-180	2.362	-1.955
2032	5.830	-968	4.861	-2.300	-169	2.393	438

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Immobilien
Investments
Seit 1978

* Fiktive marktconforme 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/Liebhabeireichtlinien). 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.