

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 301.963 *

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	41.250	2023	-20.200
2024	41.250	2024	-14.900
2025	41.250	2025	-16.950
2026	41.250	2026	-13.836
	165.000		-65.886

165.000
Eigenaufwand vor Steuer

-32.943
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

132.057
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	108.088
Landesdarlehen gefördert ****	28.875

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	316	3.792	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			102
			pro Monat
			1.221
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	156.475
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	8.012
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 108.088 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 28.875 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-41.250		-41.250	-41.250
	2024			-41.250	10.100	-31.150	-72.400
⌘	2025			-41.250	7.450	-33.800	-106.200
	2026	1.447	-3.916	-43.720	8.475	-35.245	-141.445
€	2027	4.340	-11.749	-7.409	6.918	-491	-141.936
	2028	4.429	-11.749	-7.321	6.894	-427	-142.363
	2029	4.519	-11.750	-7.230	6.716	-514	-142.876
	2030	4.612	-11.750	-7.138	6.532	-606	-143.482
	2031	4.706	-11.750	-7.044	6.339	-705	-144.187
	2032	4.698	-11.749	-7.051	6.139	-912	-145.099
	2033	4.796	-11.705	-6.909	5.982	-927	-146.026
	2034	4.896	-11.616	-6.720	5.726	-994	-147.020
	2035	4.997	-11.616	-6.619	5.429	-1.189	-148.209
	2036	5.100	-11.616	-6.515	5.205	-1.310	-149.520
	2037	5.123	-11.616	-6.493	4.972	-1.521	-151.040
	2038	5.231	-11.616	-6.385	4.771	-1.614	-152.655
	2039	5.340	-11.616	-6.276	3.020	-3.256	-155.911
	2040	5.452	-11.616	-6.164	1.708	-4.456	-160.367
	2041	5.565	-8.269	-2.704	-1.476	-4.180	-164.547
	2042	5.557	-1.594	3.964	-2.687	1.277	-163.270
	2043	5.675	-1.594	4.082	-2.746	1.336	-161.934
	2044	5.796	-1.594	4.202	-2.813	1.390	-160.544
	2045	5.918	-1.594	4.325	-2.880	1.444	-159.100
2046	6.637	-1.062	5.574	-2.950	2.625	-156.475	
	2047	8.012		8.012	-3.316	4.695	-151.779

* 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-20.200		-20.200	-20.200
2024				-14.900		-14.900	-35.100
2025				-16.950		-16.950	-52.050
2026	1.792	-345	1.447	-13.450	-1.833	-13.836	-65.886
2027	5.375	-1.035	4.340	-12.800	-5.328	-13.788	-79.675
2028	5.478	-1.049	4.429	-12.800	-5.062	-13.433	-93.108
2029	5.582	-1.063	4.519	-12.800	-4.783	-13.063	-106.171
2030	5.689	-1.077	4.612	-12.800	-4.490	-12.678	-118.849
2031	5.798	-1.092	4.706	-12.800	-4.184	-12.278	-131.127
2032	5.909	-1.210	4.698	-12.800	-3.863	-11.964	-143.092
2033	6.022	-1.225	4.796	-12.800	-3.449	-11.453	-154.544
2034	6.137	-1.241	4.896	-12.800	-2.954	-10.859	-165.403
2035	6.254	-1.257	4.997	-12.800	-2.607	-10.410	-175.813
2036	6.373	-1.273	5.100	-12.800	-2.244	-9.944	-185.757
2037	6.495	-1.372	5.123	-12.800	-1.866	-9.542	-195.299
2038	6.619	-1.389	5.231	-9.800	-1.470	-6.039	-201.338
2039	6.746	-1.406	5.340	-7.700	-1.056	-3.416	-204.755
2040	6.875	-1.423	5.452	-1.875	-625	2.952	-201.803
2041	7.006	-1.441	5.565		-192	5.373	-196.430
2042	7.140	-1.583	5.557		-66	5.492	-190.938
2043	7.276	-1.601	5.675		-50	5.625	-185.313
2044	7.416	-1.620	5.796		-35	5.761	-179.552
2045	7.557	-1.639	5.918		-19	5.899	-173.653
2046	8.339	-1.703	6.637		-4	6.633	-167.020
2047	9.807	-1.796	8.012			8.012	-159.009

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
		69.686			69.686
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.668			51.970
		nach Steuer			nach Steuer
		56.018			121.655

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 65.638

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 5.375 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	1.648	1.737	3.385	106.440	435	96	531	28.440	3.916
2027	5.106	5.050	10.156	101.334	1.315	278	1.593	27.124	11.749
2028	5.359	4.797	10.156	95.974	1.328	265	1.594	25.796	11.749
2029	5.625	4.531	10.156	90.349	1.342	252	1.594	24.454	11.750
2030	5.904	4.252	10.156	84.445	1.355	238	1.594	23.099	11.750
2031	6.197	3.959	10.156	78.248	1.369	225	1.594	21.730	11.750
2032	6.504	3.652	10.156	71.744	1.383	211	1.594	20.348	11.749
2033	6.860	3.252	10.111	64.884	1.396	197	1.594	18.951	11.705
2034	7.251	2.771	10.022	57.633	1.410	183	1.594	17.541	11.616
2035	7.584	2.438	10.022	50.049	1.425	169	1.594	16.116	11.616
2036	7.933	2.090	10.022	42.116	1.439	155	1.594	14.677	11.616
2037	8.297	1.726	10.022	33.819	1.453	140	1.594	13.224	11.616
2038	8.678	1.344	10.022	25.141	1.468	126	1.594	11.756	11.616
2039	9.077	946	10.022	16.064	1.483	111	1.594	10.273	11.616
2040	9.494	529	10.022	6.570	1.498	96	1.594	8.775	11.616
2041	6.564	111	6.675		1.513	81	1.594	7.263	8.269
2042					1.528	66	1.594	5.735	1.594
2043					1.543	50	1.594	4.192	1.594
2044					1.559	35	1.594	2.633	1.594
2045					1.574	19	1.594	1.058	1.594
2046					1.058	4	1.062		1.062

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-17.200		-17.200	-17.200
2024				-9.800		-9.800	-27.000
2025				-6.025		-6.025	-33.025
2026	2.200	-345	1.855	-2.100	-1.833	-2.078	-35.103
2027	6.600	-1.035	5.565	-2.875	-5.328	-2.638	-37.741
2028	6.732	-1.049	5.683	-2.875	-5.062	-2.254	-39.995
2029	6.867	-1.063	5.804	-2.875	-4.783	-1.854	-41.849
2030	7.004	-1.077	5.927	-2.875	-4.490	-1.439	-43.288
2031	7.144	-1.092	6.052	-2.875	-4.184	-1.007	-44.294
2032	7.287	-1.210	6.077	-2.875	-3.863	-661	-44.955
2033	7.433	-1.225	6.207	-2.875	-3.449	-116	-45.072
2034	7.581	-1.241	6.340	-2.875	-2.954	511	-44.561
2035	7.733	-1.257	6.476	-2.875	-2.607	994	-43.567
2036	7.888	-1.273	6.615	-2.875	-2.244	1.495	-42.072
2037	8.045	-1.372	6.674	-2.875	-1.866	1.933	-40.139
2038	8.206	-1.389	6.818	-2.875	-1.470	2.473	-37.666
2039	8.370	-1.406	6.965	-2.875	-1.056	3.033	-34.633
2040	8.538	-1.423	7.115	-2.875	-625	3.615	-31.017
2041	8.709	-1.441	7.268	-2.875	-192	4.201	-26.817
2042	8.883	-1.583	7.300	-2.875	-66	4.359	-22.457
2043	9.060	-1.601	7.459	-2.875	-50	4.534	-17.923
2044	9.242	-1.620	7.622	-2.875	-35	4.712	-13.211
2045	9.426	-1.639	7.787	-2.875	-19	4.893	-8.318
2046	9.615	-1.703	7.912	-2.875	-4	5.033	-3.285
2047	9.807	-1.796	8.012	-2.875		5.137	1.852

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 6.600 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.