

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 362.355 *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	49.500	2023	-24.240
2024	49.500	2024	-17.880
2025	49.500	2025	-20.340
2026	49.500	2026	-16.604
	198.000		-79.064

198.000
Eigenaufwand vor Steuer

-39.532
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

158.468
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen *** 129.705

Landesdarlehen gefördert **** 34.650

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

379

pro Monat

4.550

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

122

pro Monat

1.465

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

187.770

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.614

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

5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

362.355

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

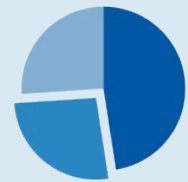


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

187.770

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



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- 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 129.705 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 34.650 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-49.500		-49.500	-49.500
	2024			-49.500	12.120	-37.380	-86.880
€	2025			-49.500	8.940	-40.560	-127.440
	2026	1.736	-4.700	-52.464	10.170	-42.294	-169.734
	2027	5.208	-14.099	-8.891	8.302	-589	-170.323
	2028	5.315	-14.099	-8.785	8.273	-512	-170.835
	2029	5.423	-14.099	-8.676	8.060	-616	-171.451
	2030	5.534	-14.099	-8.565	7.838	-727	-172.178
	2031	5.647	-14.099	-8.452	7.607	-845	-173.024
	2032	5.638	-14.099	-8.461	7.367	-1.094	-174.118
	2033	5.755	-14.046	-8.291	7.179	-1.112	-175.230
	2034	5.875	-13.939	-8.064	6.872	-1.193	-176.423
	2035	5.997	-13.939	-7.943	6.515	-1.427	-177.851
	2036	6.121	-13.939	-7.819	6.246	-1.573	-179.423
	2037	6.148	-13.939	-7.791	5.966	-1.825	-181.248
	2038	6.277	-13.939	-7.662	5.725	-1.937	-183.185
	2039	6.408	-13.939	-7.531	3.623	-3.908	-187.093
	2040	6.542	-13.939	-7.397	2.050	-5.348	-192.440
	2041	6.678	-9.923	-3.244	-1.771	-5.016	-197.456
	2042	6.669	-1.912	4.757	-3.224	1.533	-195.923
	2043	6.810	-1.912	4.898	-3.295	1.603	-194.320
	2044	6.955	-1.912	5.043	-3.375	1.668	-192.653
	2045	7.102	-1.912	5.190	-3.457	1.733	-190.920
	2046	7.964	-1.275	6.689	-3.539	3.150	-187.770
	2047	9.614		9.614	-3.980	5.634	-182.135

- * 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-24.240		-24.240	-24.240
2024				-17.880		-17.880	-42.120
2025				-20.340		-20.340	-62.460
2026	2.150	-414	1.736	-16.140	-2.200	-16.604	-79.064
2027	6.450	-1.242	5.208	-15.360	-6.394	-16.546	-95.610
2028	6.573	-1.259	5.315	-15.360	-6.074	-16.119	-111.729
2029	6.699	-1.276	5.423	-15.360	-5.739	-15.676	-127.405
2030	6.827	-1.293	5.534	-15.360	-5.388	-15.214	-142.619
2031	6.957	-1.310	5.647	-15.360	-5.021	-14.734	-157.353
2032	7.090	-1.452	5.638	-15.360	-4.635	-14.357	-171.710
2033	7.226	-1.470	5.755	-15.360	-4.138	-13.743	-185.453
2034	7.364	-1.489	5.875	-15.360	-3.545	-13.031	-198.484
2035	7.505	-1.508	5.997	-15.360	-3.129	-12.492	-210.976
2036	7.648	-1.527	6.121	-15.360	-2.693	-11.933	-222.908
2037	7.794	-1.646	6.148	-15.360	-2.239	-11.451	-234.359
2038	7.943	-1.666	6.277	-11.760	-1.764	-7.247	-241.606
2039	8.095	-1.687	6.408	-9.240	-1.268	-4.100	-245.706
2040	8.250	-1.708	6.542	-2.250	-749	3.543	-242.163
2041	8.407	-1.729	6.678		-231	6.448	-235.716
2042	8.568	-1.899	6.669		-79	6.590	-229.125
2043	8.732	-1.921	6.810		-60	6.750	-222.375
2044	8.899	-1.944	6.955		-42	6.913	-215.462
2045	9.069	-1.967	7.102		-23	7.079	-208.383
2046	10.007	-2.043	7.964		-5	7.959	-200.424
2047	11.769	-2.155	9.614			9.614	-190.810

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
		83.623			83.623
		minus Steuer			plus Steuer
		-16.402			62.363
		nach Steuer			nach Steuer
		67.222			145.987

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 78.765

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 6.450 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/Liebhabeerichtlinien). 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

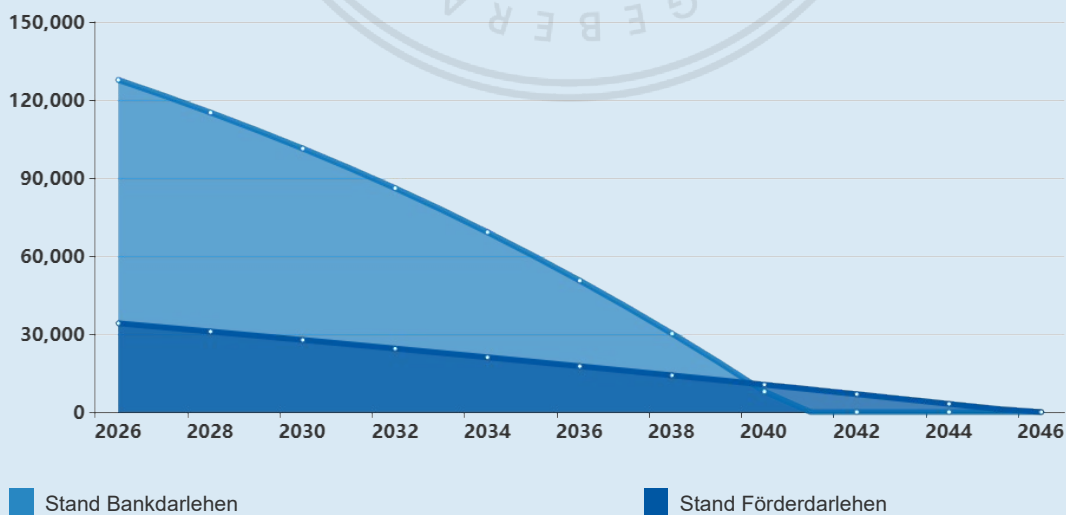
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	1.977	2.085	4.062	127.728	523	115	637	34.127	4.700
2027	6.127	6.060	12.187	121.600	1.578	334	1.912	32.549	14.099
2028	6.431	5.756	12.187	115.169	1.594	318	1.912	30.955	14.099
2029	6.750	5.437	12.187	108.419	1.610	302	1.912	29.345	14.099
2030	7.085	5.102	12.187	101.334	1.626	286	1.912	27.719	14.099
2031	7.436	4.751	12.187	93.898	1.643	270	1.912	26.077	14.099
2032	7.805	4.382	12.187	86.093	1.659	253	1.912	24.418	14.099
2033	8.232	3.902	12.134	77.861	1.676	237	1.912	22.742	14.046
2034	8.701	3.326	12.027	69.160	1.693	220	1.912	21.049	13.939
2035	9.101	2.926	12.027	60.059	1.710	203	1.912	19.340	13.939
2036	9.519	2.508	12.027	50.540	1.727	186	1.912	17.613	13.939
2037	9.956	2.071	12.027	40.583	1.744	168	1.912	15.869	13.939
2038	10.414	1.613	12.027	30.169	1.762	151	1.912	14.107	13.939
2039	10.892	1.135	12.027	19.277	1.779	133	1.912	12.328	13.939
2040	11.393	634	12.027	7.884	1.797	115	1.912	10.531	13.939
2041	7.877	134	8.011		1.815	97	1.912	8.715	9.923
2042					1.834	79	1.912	6.882	1.912
2043					1.852	60	1.912	5.030	1.912
2044					1.871	42	1.912	3.159	1.912
2045					1.889	23	1.912	1.270	1.912
2046					1.270	5	1.275		1.275

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-20.640		-20.640	-20.640
2024				-11.760		-11.760	-32.400
2025				-7.230		-7.230	-39.630
2026	2.640	-414	2.226	-2.520	-2.200	-2.494	-42.124
2027	7.920	-1.242	6.678	-3.450	-6.394	-3.166	-45.290
2028	8.078	-1.259	6.820	-3.450	-6.074	-2.704	-47.994
2029	8.240	-1.276	6.964	-3.450	-5.739	-2.225	-50.219
2030	8.405	-1.293	7.112	-3.450	-5.388	-1.726	-51.945
2031	8.573	-1.310	7.262	-3.450	-5.021	-1.208	-53.153
2032	8.744	-1.452	7.292	-3.450	-4.635	-793	-53.946
2033	8.919	-1.470	7.449	-3.450	-4.138	-140	-54.086
2034	9.098	-1.489	7.608	-3.450	-3.545	613	-53.473
2035	9.280	-1.508	7.771	-3.450	-3.129	1.193	-52.280
2036	9.465	-1.527	7.938	-3.450	-2.693	1.794	-50.486
2037	9.654	-1.646	8.008	-3.450	-2.239	2.319	-48.166
2038	9.848	-1.666	8.181	-3.450	-1.764	2.967	-45.199
2039	10.044	-1.687	8.358	-3.450	-1.268	3.640	-41.559
2040	10.245	-1.708	8.538	-3.450	-749	4.338	-37.221
2041	10.450	-1.729	8.721	-3.450	-231	5.041	-32.180
2042	10.659	-1.899	8.760	-3.450	-79	5.231	-26.949
2043	10.872	-1.921	8.951	-3.450	-60	5.441	-21.508
2044	11.090	-1.944	9.146	-3.450	-42	5.654	-15.854
2045	11.312	-1.967	9.345	-3.450	-23	5.872	-9.982
2046	11.538	-2.043	9.494	-3.450	-5	6.040	-3.942
2047	11.769	-2.155	9.614	-3.450		6.164	2.222

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 7.920 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/Liebhabeirichtlinien). 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.