

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 362.355 *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	327.705
-Barzeichnerbonus	-21.000
	306.705

Steuerliches Ergebnis

2023	-16.320
2024	-10.650
2025	-14.460
2026	-14.519
	-55.949

306.705
Eigenaufwand vor Steuer

-27.974

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

278.731

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

34.650

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ****

324

pro Monat

3.884

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

698

pro Monat

8.380

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

151.382

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

9.614

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

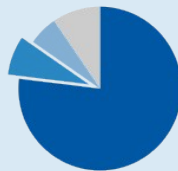
6,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

362.355

- 77% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 6% Barzeichnerbonus
- 9% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

151.382

- 40% gebundenes Kapital
- 18% Steuerrückfluss
- 42% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- * 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 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 - 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

3,00 % 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			-306.705		-306.705		-306.705
	2024				8.160	8.160	2,66 %	-298.545
■	2025				5.325	5.325	1,78 %	-293.220
	2026	1.736	-637	1.099	7.230	8.329	2,84 %	-284.891
€	2027	5.208	-1.912	3.296	7.259	10.555	3,71 %	-274.336
	2028	5.315	-1.912	3.402	5.243	8.645	3,15 %	-265.691
	2029	5.423	-1.912	3.511	5.182	8.693	3,27 %	-256.998
	2030	5.534	-1.912	3.622	5.119	8.741	3,40 %	-248.257
	2031	5.647	-1.912	3.735	5.056	8.791	3,54 %	-239.466
	2032	5.638	-1.912	3.726	4.991	8.717	3,64 %	-230.749
	2033	5.755	-1.912	3.843	4.988	8.831	3,83 %	-221.918
	2034	5.875	-1.912	3.963	4.921	8.883	4,00 %	-213.035
	2035	5.997	-1.912	4.084	4.852	8.937	4,19 %	-204.098
	2036	6.121	-1.912	4.208	4.783	8.991	4,41 %	-195.107
	2037	6.148	-1.912	4.236	4.712	8.948	4,59 %	-186.159
	2038	6.277	-1.912	4.365	4.690	9.055	4,86 %	-177.104
	2039	6.408	-1.912	4.496	2.817	7.313	4,13 %	-169.791
	2040	6.542	-1.912	4.630	1.482	6.112	3,60 %	-163.679
	2041	6.678	-1.912	4.766	-2.088	2.678	1,64 %	-161.001
	2042	6.669	-1.912	4.757	-3.291	1.466	0,91 %	-159.536
	2043	6.810	-1.912	4.898	-3.295	1.603	1,00 %	-157.932
	2044	6.955	-1.912	5.043	-3.375	1.668	1,06 %	-156.265
	2045	7.102	-1.912	5.190	-3.457	1.733	1,11 %	-154.532
	2046	7.964	-1.275	6.689	-3.539	3.150	2,04 %	-151.382
	2047	9.614		9.614	-3.980	5.634	3,72 %	-145.748

- * 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				-16.320		-16.320	-16.320
2024				-10.650		-10.650	-26.970
2025				-14.460		-14.460	-41.430
2026	2.150	-414	1.736	-16.140	-115	-14.519	-55.949
2027	6.450	-1.242	5.208	-15.360	-334	-10.486	-66.435
2028	6.573	-1.259	5.315	-15.360	-318	-10.364	-76.798
2029	6.699	-1.276	5.423	-15.360	-302	-10.239	-87.037
2030	6.827	-1.293	5.534	-15.360	-286	-10.112	-97.149
2031	6.957	-1.310	5.647	-15.360	-270	-9.983	-107.132
2032	7.090	-1.452	5.638	-15.360	-253	-9.975	-117.107
2033	7.226	-1.470	5.755	-15.360	-237	-9.841	-126.948
2034	7.364	-1.489	5.875	-15.360	-220	-9.705	-136.653
2035	7.505	-1.508	5.997	-15.360	-203	-9.566	-146.219
2036	7.648	-1.527	6.121	-15.360	-186	-9.425	-155.644
2037	7.794	-1.646	6.148	-15.360	-168	-9.380	-165.024
2038	7.943	-1.666	6.277	-11.760	-151	-5.634	-170.658
2039	8.095	-1.687	6.408	-9.240	-133	-2.965	-173.623
2040	8.250	-1.708	6.542	-2.250	-115	4.177	-169.446
2041	8.407	-1.729	6.678		-97	6.581	-162.865
2042	8.568	-1.899	6.669		-79	6.590	-156.275
2043	8.732	-1.921	6.810		-60	6.750	-149.525
2044	8.899	-1.944	6.955		-42	6.913	-142.612
2045	9.069	-1.967	7.102		-23	7.079	-135.533
2046	10.007	-2.043	7.964		-5	7.959	-127.573
2047	11.769	-2.155	9.614			9.614	-117.960

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

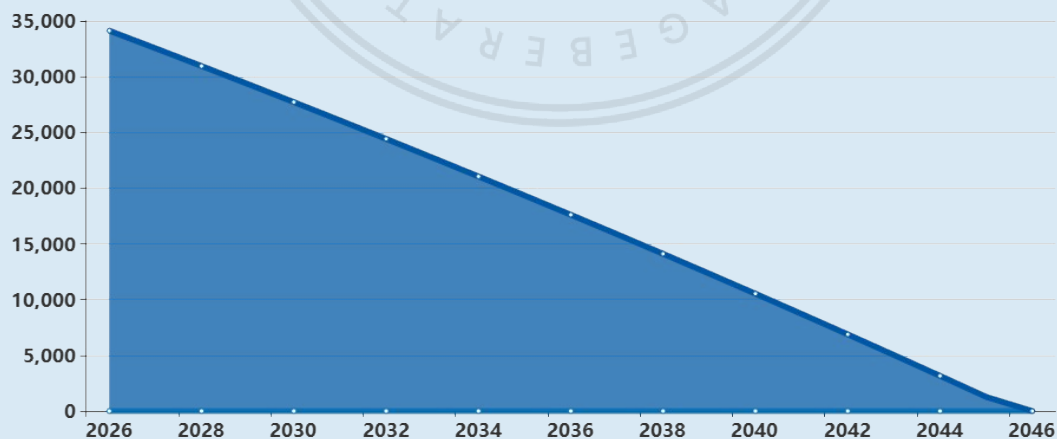
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	523	115	637	34.127
2027	1.578	334	1.912	32.549
2028	1.594	318	1.912	30.955
2029	1.610	302	1.912	29.345
2030	1.626	286	1.912	27.719
2031	1.643	270	1.912	26.077
2032	1.659	253	1.912	24.418
2033	1.676	237	1.912	22.742
2034	1.693	220	1.912	21.049
2035	1.710	203	1.912	19.340
2036	1.727	186	1.912	17.613
2037	1.744	168	1.912	15.869
2038	1.762	151	1.912	14.107
2039	1.779	133	1.912	12.328
2040	1.797	115	1.912	10.531
2041	1.815	97	1.912	8.715
2042	1.834	79	1.912	6.882
2043	1.852	60	1.912	5.030
2044	1.871	42	1.912	3.159
2045	1.889	23	1.912	1.270
2046	1.270	5	1.275	

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.720		-12.720	-12.720
2024				-4.530		-4.530	-17.250
2025				-1.350		-1.350	-18.600
2026	2.640	-414	2.226	-2.520	-115	-409	-19.009
2027	7.920	-1.242	6.678	-3.450	-334	2.894	-16.115
2028	8.078	-1.259	6.820	-3.450	-318	3.052	-13.063
2029	8.240	-1.276	6.964	-3.450	-302	3.212	-9.851
2030	8.405	-1.293	7.112	-3.450	-286	3.376	-6.475
2031	8.573	-1.310	7.262	-3.450	-270	3.543	-2.933
2032	8.744	-1.452	7.292	-3.450	-253	3.589	656

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Immobilien
Investments
Seit 1978

* 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.