

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 603.925 *

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	82.500	2023	-40.400
2024	82.500	2024	-29.800
2025	82.500	2025	-33.900
2026	82.500	2026	-27.673
	330.000		-131.773

330.000
Eigenaufwand vor Steuer

-65.886
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

264.114
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	216.175
Landesdarlehen gefördert ****	57.750

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	632	7.583	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			203
			pro Monat
			2.442
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	312.950
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	16.023
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 216.175 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 57.750 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-82.500		-82.500	-82.500
	2024			-82.500	20.200	-62.300	-144.800
⊠	2025			-82.500	14.900	-67.600	-212.400
	2026	2.893	-7.833	-87.440	16.950	-70.490	-282.890
€	2027	8.680	-23.499	-14.819	13.836	-982	-283.872
	2028	8.858	-23.499	-14.641	13.788	-853	-284.725
	2029	9.039	-23.499	-14.460	13.433	-1.027	-285.752
	2030	9.223	-23.499	-14.276	13.063	-1.212	-286.965
	2031	9.411	-23.499	-14.087	12.678	-1.409	-288.374
	2032	9.397	-23.499	-14.102	12.278	-1.824	-290.198
	2033	9.592	-23.410	-13.818	11.964	-1.854	-292.051
	2034	9.791	-23.232	-13.441	11.452	-1.988	-294.039
	2035	9.994	-23.232	-13.238	10.859	-2.379	-296.418
	2036	10.201	-23.232	-13.031	10.410	-2.621	-299.039
	2037	10.247	-23.232	-12.985	9.944	-3.041	-302.081
	2038	10.461	-23.232	-12.771	9.542	-3.228	-305.309
	2039	10.680	-23.232	-12.552	6.039	-6.513	-311.822
	2040	10.903	-23.232	-12.329	3.416	-8.912	-320.734
	2041	11.131	-16.538	-5.407	-2.952	-8.359	-329.094
	2042	11.115	-3.187	7.928	-5.373	2.555	-326.539
	2043	11.351	-3.187	8.164	-5.492	2.672	-323.867
	2044	11.591	-3.187	8.404	-5.625	2.779	-321.088
2045	11.837	-3.187	8.649	-5.761	2.889	-318.199	
2046	13.273	-2.124	11.149	-5.899	5.250	-312.950	
	2047	16.023		16.023	-6.633	9.391	-303.559

* 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-40.400		-40.400	-40.400
2024				-29.800		-29.800	-70.200
2025				-33.900		-33.900	-104.100
2026	3.583	-690	2.893	-26.900	-3.666	-27.673	-131.773
2027	10.750	-2.070	8.680	-25.600	-10.656	-27.576	-159.349
2028	10.955	-2.098	8.858	-25.600	-10.124	-26.866	-186.215
2029	11.165	-2.126	9.039	-25.600	-9.565	-26.126	-212.342
2030	11.378	-2.155	9.223	-25.600	-8.980	-25.357	-237.699
2031	11.596	-2.184	9.411	-25.600	-8.368	-24.556	-262.255
2032	11.817	-2.420	9.397	-25.600	-7.725	-23.929	-286.183
2033	12.043	-2.451	9.592	-25.600	-6.897	-22.905	-309.088
2034	12.273	-2.482	9.791	-25.600	-5.909	-21.718	-330.806
2035	12.508	-2.514	9.994	-25.600	-5.214	-20.820	-351.626
2036	12.747	-2.546	10.201	-25.600	-4.489	-19.888	-371.514
2037	12.990	-2.744	10.247	-25.600	-3.731	-19.085	-390.599
2038	13.239	-2.777	10.461	-19.600	-2.940	-12.078	-402.677
2039	13.492	-2.811	10.680	-15.400	-2.113	-6.833	-409.509
2040	13.749	-2.846	10.903	-3.750	-1.249	5.904	-403.605
2041	14.012	-2.882	11.131		-384	10.746	-392.859
2042	14.280	-3.165	11.115		-131	10.983	-381.876
2043	14.553	-3.202	11.351		-101	11.250	-370.625
2044	14.831	-3.240	11.591		-70	11.522	-359.104
2045	15.114	-3.278	11.837		-38	11.798	-347.305
2046	16.679	-3.406	13.273		-8	13.265	-334.040
2047	19.615	-3.591	16.023			16.023	-318.017

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
		139.372			139.372
		minus Steuer			plus Steuer
		-27.336			103.939
		nach Steuer			nach Steuer
		112.036			243.311

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 131.275

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 10.750 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	3.296	3.475	6.771	212.879	871	191	1.062	56.879	7.833
2027	10.212	10.100	20.312	202.667	2.630	557	3.187	54.249	23.499
2028	10.719	9.593	20.312	191.948	2.657	530	3.187	51.592	23.499
2029	11.250	9.062	20.312	180.698	2.683	504	3.187	48.909	23.499
2030	11.808	8.504	20.312	168.890	2.710	477	3.187	46.198	23.499
2031	12.394	7.918	20.312	156.496	2.738	449	3.187	43.461	23.499
2032	13.008	7.303	20.312	143.488	2.765	422	3.187	40.695	23.499
2033	13.720	6.503	20.223	129.768	2.793	394	3.187	37.902	23.410
2034	14.502	5.543	20.045	115.266	2.821	366	3.187	35.082	23.232
2035	15.168	4.877	20.045	100.097	2.849	338	3.187	32.232	23.232
2036	15.865	4.180	20.045	84.232	2.878	309	3.187	29.354	23.232
2037	16.594	3.451	20.045	67.638	2.907	280	3.187	26.447	23.232
2038	17.356	2.689	20.045	50.282	2.936	251	3.187	23.511	23.232
2039	18.154	1.891	20.045	32.128	2.966	222	3.187	20.546	23.232
2040	18.988	1.057	20.045	13.141	2.995	192	3.187	17.551	23.232
2041	13.128	223	13.351		3.025	162	3.187	14.525	16.538
2042					3.056	131	3.187	11.469	3.187
2043					3.086	101	3.187	8.383	3.187
2044					3.117	70	3.187	5.266	3.187
2045					3.149	38	3.187	2.117	3.187
2046					2.116	8	2.124		2.124

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-34.400		-34.400	-34.400
2024				-19.600		-19.600	-54.000
2025				-12.050		-12.050	-66.050
2026	4.400	-690	3.710	-4.200	-3.666	-4.156	-70.206
2027	13.200	-2.070	11.130	-5.750	-10.656	-5.276	-75.483
2028	13.464	-2.098	11.366	-5.750	-10.124	-4.507	-79.990
2029	13.733	-2.126	11.607	-5.750	-9.565	-3.708	-83.698
2030	14.008	-2.155	11.853	-5.750	-8.980	-2.877	-86.575
2031	14.288	-2.184	12.104	-5.750	-8.368	-2.014	-88.589
2032	14.574	-2.420	12.154	-5.750	-7.725	-1.322	-89.911
2033	14.865	-2.451	12.415	-5.750	-6.897	-233	-90.143
2034	15.163	-2.482	12.681	-5.750	-5.909	1.022	-89.121
2035	15.466	-2.514	12.952	-5.750	-5.214	1.988	-87.134
2036	15.775	-2.546	13.229	-5.750	-4.489	2.990	-84.143
2037	16.091	-2.744	13.347	-5.750	-3.731	3.866	-80.277
2038	16.413	-2.777	13.635	-5.750	-2.940	4.946	-75.332
2039	16.741	-2.811	13.929	-5.750	-2.113	6.067	-69.265
2040	17.076	-2.846	14.229	-5.750	-1.249	7.230	-62.035
2041	17.417	-2.882	14.535	-5.750	-384	8.401	-53.634
2042	17.765	-3.165	14.600	-5.750	-131	8.719	-44.915
2043	18.121	-3.202	14.919	-5.750	-101	9.068	-35.847
2044	18.483	-3.240	15.243	-5.750	-70	9.424	-26.423
2045	18.853	-3.278	15.575	-5.750	-38	9.787	-16.636
2046	19.230	-3.406	15.824	-5.750	-8	10.066	-6.570
2047	19.615	-3.591	16.023	-5.750		10.273	3.703

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 13.200 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.