

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 603.925 *

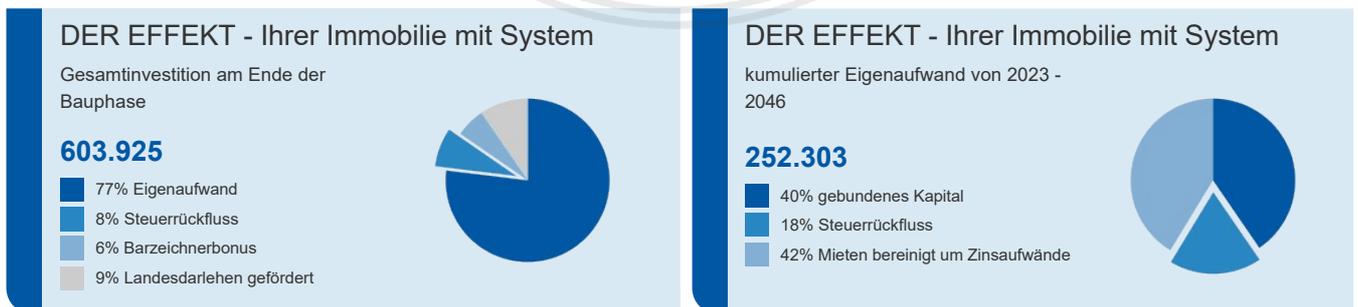
BAUPHASE (2023 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2023	546.175	2023	-27.200
-Barzeichnerbonus	-35.000	2024	-17.750
	511.175	2025	-24.100
		2026	-24.198
			-93.248

511.175
Eigenaufwand vor Steuer
-46.624
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
464.551
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	57.750

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	539	6.473	Ø Zufluss nach Steuer ****	1.164
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				13.967
				pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	252.303
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	16.023
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 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 - 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

5,00 % 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			-511.175		-511.175		-511.175
	2024				13.600	13.600	2,66 %	-497.575
⌘	2025				8.875	8.875	1,78 %	-488.700
	2026	2.893	-1.062	1.831	12.050	13.881	2,84 %	-474.819
	2027	8.680	-3.187	5.493	12.099	17.592	3,70 %	-457.227
	2028	8.858	-3.187	5.671	8.738	14.409	3,15 %	-442.818
	2029	9.039	-3.187	5.852	8.636	14.488	3,27 %	-428.330
	2030	9.223	-3.187	6.036	8.532	14.569	3,40 %	-413.761
	2031	9.411	-3.187	6.224	8.427	14.651	3,54 %	-399.110
	2032	9.397	-3.187	6.210	8.319	14.529	3,64 %	-384.581
	2033	9.592	-3.187	6.405	8.313	14.718	3,83 %	-369.864
	2034	9.791	-3.187	6.604	8.201	14.805	4,00 %	-355.059
	2035	9.994	-3.187	6.807	8.087	14.895	4,19 %	-340.164
€	2036	10.201	-3.187	7.014	7.972	14.986	4,41 %	-325.178
	2037	10.247	-3.187	7.060	7.854	14.914	4,59 %	-310.265
	2038	10.461	-3.187	7.274	7.817	15.091	4,86 %	-295.174
	2039	10.680	-3.187	7.493	4.695	12.188	4,13 %	-282.986
	2040	10.903	-3.187	7.716	2.471	10.187	3,60 %	-272.799
	2041	11.131	-3.187	7.944	-3.481	4.463	1,64 %	-268.336
	2042	11.115	-3.187	7.928	-5.484	2.443	0,91 %	-265.893
	2043	11.351	-3.187	8.164	-5.492	2.672	1,00 %	-263.221
	2044	11.591	-3.187	8.404	-5.625	2.779	1,06 %	-260.442
	2045	11.837	-3.187	8.649	-5.761	2.889	1,11 %	-257.553
	2046	13.273	-2.124	11.149	-5.899	5.250	2,04 %	-252.303
	2047	16.023		16.023	-6.633	9.391	3,72 %	-242.912

* 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				-27.200		-27.200	-27.200
2024				-17.750		-17.750	-44.950
2025				-24.100		-24.100	-69.050
2026	3.583	-690	2.893	-26.900	-191	-24.198	-93.248
2027	10.750	-2.070	8.680	-25.600	-557	-17.477	-110.725
2028	10.955	-2.098	8.858	-25.600	-530	-17.273	-127.997
2029	11.165	-2.126	9.039	-25.600	-504	-17.065	-145.062
2030	11.378	-2.155	9.223	-25.600	-477	-16.853	-161.916
2031	11.596	-2.184	9.411	-25.600	-449	-16.638	-178.554
2032	11.817	-2.420	9.397	-25.600	-422	-16.625	-195.179
2033	12.043	-2.451	9.592	-25.600	-394	-16.402	-211.581
2034	12.273	-2.482	9.791	-25.600	-366	-16.175	-227.755
2035	12.508	-2.514	9.994	-25.600	-338	-15.944	-243.699
2036	12.747	-2.546	10.201	-25.600	-309	-15.708	-259.407
2037	12.990	-2.744	10.247	-25.600	-280	-15.634	-275.041
2038	13.239	-2.777	10.461	-19.600	-251	-9.390	-284.430
2039	13.492	-2.811	10.680	-15.400	-222	-4.941	-289.372
2040	13.749	-2.846	10.903	-3.750	-192	6.962	-282.410
2041	14.012	-2.882	11.131		-162	10.969	-271.441
2042	14.280	-3.165	11.115		-131	10.983	-260.458
2043	14.553	-3.202	11.351		-101	11.250	-249.208
2044	14.831	-3.240	11.591		-70	11.522	-237.686
2045	15.114	-3.278	11.837		-38	11.798	-225.888
2046	16.679	-3.406	13.273		-8	13.265	-212.622
2047	19.615	-3.591	16.023			16.023	-196.599

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 Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	871	191	1.062	56.879
2027	2.630	557	3.187	54.249
2028	2.657	530	3.187	51.592
2029	2.683	504	3.187	48.909
2030	2.710	477	3.187	46.198
2031	2.738	449	3.187	43.461
2032	2.765	422	3.187	40.695
2033	2.793	394	3.187	37.902
2034	2.821	366	3.187	35.082
2035	2.849	338	3.187	32.232
2036	2.878	309	3.187	29.354
2037	2.907	280	3.187	26.447
2038	2.936	251	3.187	23.511
2039	2.966	222	3.187	20.546
2040	2.995	192	3.187	17.551
2041	3.025	162	3.187	14.525
2042	3.056	131	3.187	11.469
2043	3.086	101	3.187	8.383
2044	3.117	70	3.187	5.266
2045	3.149	38	3.187	2.117
2046	2.116	8	2.124	

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-21.200		-21.200	-21.200
2024				-7.550		-7.550	-28.750
2025				-2.250		-2.250	-31.000
2026	4.400	-690	3.710	-4.200	-191	-681	-31.681
2027	13.200	-2.070	11.130	-5.750	-557	4.823	-26.858
2028	13.464	-2.098	11.366	-5.750	-530	5.086	-21.772
2029	13.733	-2.126	11.607	-5.750	-504	5.354	-16.419
2030	14.008	-2.155	11.853	-5.750	-477	5.626	-10.792
2031	14.288	-2.184	12.104	-5.750	-449	5.904	-4.888
2032	14.574	-2.420	12.154	-5.750	-422	5.982	1.094

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Immobilien
Investments
Seit 1978

* 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/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.