

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

6,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 724.710 \*

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	99.000	2023	-48.480
2024	99.000	2024	-35.760
2025	99.000	2025	-40.680
2026	99.000	2026	-33.208
	396.000		-158.128

396.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-79.064**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

**316.936**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	259.410
Landesdarlehen gefördert ****	69.300

#### FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

**758**

pro Monat

**9.100**

pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*

**244**

pro Monat

**2.930**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**375.540**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**19.228**

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

**5,1 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**724.710**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2046

**375.540**

- 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 259.410 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 69.300 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

6,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-99.000		-99.000	-99.000
	2024			-99.000	24.240	-74.760	-173.760
€	2025			-99.000	17.880	-81.120	-254.880
	2026	3.472	-9.400	-104.928	20.340	-84.588	-339.468
	2027	10.416	-28.199	-17.783	16.604	-1.179	-340.647
	2028	10.629	-28.199	-17.569	16.546	-1.024	-341.670
	2029	10.847	-28.199	-17.352	16.119	-1.233	-342.903
	2030	11.068	-28.199	-17.131	15.676	-1.455	-344.358
	2031	11.294	-28.199	-16.905	15.214	-1.691	-346.049
	2032	11.276	-28.199	-16.922	14.734	-2.189	-348.237
	2033	11.511	-28.092	-16.581	14.357	-2.224	-350.462
	2034	11.750	-27.878	-16.129	13.743	-2.386	-352.847
	2035	11.993	-27.878	-15.885	13.031	-2.855	-355.702
€	2036	12.241	-27.878	-15.637	12.492	-3.145	-358.847
	2037	12.296	-27.878	-15.582	11.933	-3.650	-362.497
	2038	12.554	-27.878	-15.325	11.451	-3.874	-366.371
	2039	12.816	-27.878	-15.062	7.247	-7.815	-374.186
	2040	13.084	-27.878	-14.794	4.100	-10.695	-384.881
	2041	13.357	-19.845	-6.489	-3.543	-10.031	-394.912
	2042	13.338	-3.824	9.513	-6.448	3.065	-391.847
	2043	13.621	-3.824	9.796	-6.590	3.206	-388.641
	2044	13.910	-3.824	10.085	-6.750	3.335	-385.306
	2045	14.204	-3.824	10.379	-6.913	3.466	-381.839
	2046	15.928	-2.549	13.379	-7.079	6.300	<b>-375.540</b>
	2047	<b>19.228</b>		19.228	-7.959	11.269	-364.271

\* 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

6,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-48.480		-48.480	-48.480
2024				-35.760		-35.760	-84.240
2025				-40.680		-40.680	-124.920
2026	4.300	-828	3.472	-32.280	-4.400	-33.208	-158.128
2027	12.900	-2.484	10.416	-30.720	-12.788	-33.092	-191.219
2028	13.147	-2.517	10.629	-30.720	-12.148	-32.239	-223.458
2029	13.398	-2.551	10.847	-30.720	-11.478	-31.352	-254.810
2030	13.654	-2.586	11.068	-30.720	-10.776	-30.428	-285.238
2031	13.915	-2.621	11.294	-30.720	-10.041	-29.467	-314.706
2032	14.181	-2.904	11.276	-30.720	-9.270	-28.714	-343.420
2033	14.452	-2.941	11.511	-30.720	-8.277	-27.486	-370.906
2034	14.728	-2.978	11.750	-30.720	-7.091	-26.061	-396.967
2035	15.009	-3.016	11.993	-30.720	-6.257	-24.984	-421.951
2036	15.296	-3.055	12.241	-30.720	-5.387	-23.866	-445.817
2037	15.588	-3.292	12.296	-30.720	-4.477	-22.901	-468.718
2038	15.886	-3.333	12.554	-23.520	-3.528	-14.494	-483.212
2039	16.190	-3.374	12.816	-18.480	-2.535	-8.199	-491.411
2040	16.499	-3.415	13.084	-4.500	-1.499	7.085	-484.326
2041	16.815	-3.458	13.357		-461	12.895	-471.431
2042	17.136	-3.798	13.338		-158	13.180	-458.251
2043	17.463	-3.843	13.621		-121	13.500	-444.751
2044	17.797	-3.888	13.910		-84	13.826	-430.924
2045	18.137	-3.934	14.204		-46	14.158	-416.767
2046	20.015	-4.087	15.928		-10	15.918	-400.848
2047	23.537	-4.309	19.228			19.228	-381.620

### 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
		167.246			167.246
		minus Steuer			plus Steuer
		-32.803			124.727
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>134.443</b>			<b>291.973</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 157.530**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 12.900 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

6,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	3.955	4.170	8.125	255.455	1.045	230	1.275	68.255	9.400
2027	12.255	12.120	24.374	243.200	3.156	668	3.825	65.098	28.199
2028	12.862	11.512	24.374	230.338	3.188	636	3.825	61.910	28.199
2029	13.500	10.874	24.374	216.838	3.220	604	3.825	58.690	28.199
2030	14.170	10.204	24.374	202.668	3.253	572	3.825	55.438	28.199
2031	14.873	9.502	24.374	187.795	3.285	539	3.825	52.153	28.199
2032	15.610	8.764	24.374	172.185	3.318	506	3.825	48.834	28.199
2033	16.464	7.804	24.267	155.721	3.351	473	3.824	45.483	28.092
2034	17.403	6.651	24.054	138.319	3.385	439	3.824	42.098	27.878
2035	18.202	5.852	24.054	120.117	3.419	405	3.824	38.679	27.878
2036	19.038	5.016	24.054	101.079	3.453	371	3.824	35.225	27.878
2037	19.913	4.141	24.054	81.166	3.488	336	3.824	31.737	27.878
2038	20.828	3.226	24.054	60.338	3.523	301	3.824	28.214	27.878
2039	21.784	2.270	24.054	38.554	3.559	266	3.824	24.655	27.878
2040	22.785	1.269	24.054	15.769	3.594	230	3.824	21.061	27.878
2041	15.754	267	16.021		3.630	194	3.824	17.430	19.845
2042					3.667	158	3.824	13.763	3.824
2043					3.704	121	3.824	10.060	3.824
2044					3.741	84	3.824	6.319	3.824
2045					3.779	46	3.824	2.540	3.824
2046					2.540	10	2.549		2.549

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

6,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-41.280		-41.280	-41.280
2024				-23.520		-23.520	-64.800
2025				-14.460		-14.460	-79.260
2026	5.280	-828	4.452	-5.040	-4.400	-4.988	-84.248
2027	15.840	-2.484	13.356	-6.900	-12.788	-6.332	-90.579
2028	16.157	-2.517	13.640	-6.900	-12.148	-5.409	-95.988
2029	16.480	-2.551	13.929	-6.900	-11.478	-4.450	-100.437
2030	16.810	-2.586	14.224	-6.900	-10.776	-3.453	-103.890
2031	17.146	-2.621	14.525	-6.900	-10.041	-2.416	-106.306
2032	17.489	-2.904	14.584	-6.900	-9.270	-1.586	-107.893
2033	17.838	-2.941	14.897	-6.900	-8.277	-279	-108.172
2034	18.195	-2.978	15.217	-6.900	-7.091	1.226	-106.946
2035	18.559	-3.016	15.543	-6.900	-6.257	2.386	-104.560
2036	18.930	-3.055	15.875	-6.900	-5.387	3.588	-100.972
2037	19.309	-3.292	16.016	-6.900	-4.477	4.639	-96.333
2038	19.695	-3.333	16.362	-6.900	-3.528	5.935	-90.398
2039	20.089	-3.374	16.715	-6.900	-2.535	7.280	-83.118
2040	20.491	-3.415	17.075	-6.900	-1.499	8.676	-74.442
2041	20.901	-3.458	17.443	-6.900	-461	10.081	-64.360
2042	21.319	-3.798	17.520	-6.900	-158	10.463	-53.898
2043	21.745	-3.843	17.902	-6.900	-121	10.882	-43.016
2044	22.180	-3.888	18.292	-6.900	-84	11.309	-31.707
2045	22.623	-3.934	18.690	-6.900	-46	11.744	-19.963
2046	23.076	-4.087	18.989	-6.900	-10	12.079	-7.884
<b>2047</b>	<b>23.537</b>	<b>-4.309</b>	<b>19.228</b>	<b>-6.900</b>		<b>12.328</b>	<b>4.444</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 15.840 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.