IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
7,00 % KOMMANDITANTEILE

- ✓ Baukosten- und Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

Jedleseer Straße 104-106 | 1210 Wien

Bauherrenmodell N°494
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichnung

7,00 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 845.495 *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	115.500	2023	-56.560
2024	115.500	2024	-41.720
2025	115.500	2025	-47.460
2026	115.500	2026	-38.742
	462.000		-184.482

462.000
Eigenaufwand vor Steuer

-92.241
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

369.759
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	302.645
Landesdarlehen gefördert ****	80.850

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	885 pro Monat	10.616 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	**285** pro Monat	**3.419** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	438.130
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	22.433
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,1 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

845.495

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

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2046

438.130

- 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 302.645 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 80.850 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

7,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2023			-115.500		-115.500	-115.500
2024			-115.500	28.280	-87.220	-202.720
2025			-115.500	20.860	-94.640	-297.360
2026	4.051	-10.966	-122.415	23.730	-98.685	-396.045
2027	12.152	-32.898	-20.746	19.371	-1.375	-397.421
2028	12.401	-32.899	-20.498	19.303	-1.194	-398.615
2029	12.654	-32.898	-20.244	18.806	-1.438	-400.053
2030	12.913	-32.898	-19.986	18.288	-1.697	-401.751
2031	13.176	-32.899	-19.722	17.750	-1.973	-403.723
2032	13.156	-32.898	-19.743	17.189	-2.554	-406.277
2033	13.429	-32.774	-19.345	16.750	-2.595	-408.872
2034	13.708	-32.525	-18.817	16.034	-2.784	-411.655
2035	13.992	-32.525	-18.533	15.202	-3.331	-414.986
2036	14.281	-32.525	-18.244	14.574	-3.669	-418.655
2037	14.345	-32.525	-18.180	13.922	-4.258	-422.913
2038	14.646	-32.525	-17.879	13.359	-4.520	-427.433
2039	14.952	-32.525	-17.572	8.455	-9.118	-436.550
2040	15.265	-32.525	-17.260	4.783	-12.477	-449.028
2041	15.583	-23.153	-7.570	-4.133	-11.703	-460.731
2042	15.561	-4.462	11.099	-7.522	3.576	-457.155
2043	15.891	-4.462	11.429	-7.688	3.741	-453.414
2044	16.228	-4.462	11.766	-7.875	3.891	-449.523
2045	16.571	-4.462	12.109	-8.065	4.044	-445.479
2046	18.582	-2.974	15.608	-8.259	7.350	**-438.130**
2047	**22.433**		22.433	-9.286	13.147	-424.983

* 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

7,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-56.560		-56.560	-56.560
2024				-41.720		-41.720	-98.280
2025				-47.460		-47.460	-145.740
2026	5.017	-966	4.051	-37.660	-5.133	-38.742	-184.482
2027	15.050	-2.898	12.152	-35.840	-14.919	-38.607	-223.089
2028	15.338	-2.937	12.401	-35.840	-14.173	-37.612	-260.701
2029	15.631	-2.976	12.654	-35.840	-13.391	-36.577	-297.278
2030	15.929	-3.017	12.913	-35.840	-12.573	-35.500	-332.778
2031	16.234	-3.058	13.176	-35.840	-11.715	-34.379	-367.157
2032	16.544	-3.388	13.156	-35.840	-10.816	-33.500	-400.656
2033	16.860	-3.431	13.429	-35.840	-9.656	-32.067	-432.723
2034	17.182	-3.475	13.708	-35.840	-8.273	-30.405	-463.128
2035	17.511	-3.519	13.992	-35.840	-7.300	-29.148	-492.276
2036	17.845	-3.564	14.281	-35.840	-6.285	-27.843	-520.120
2037	18.187	-3.841	14.345	-35.840	-5.224	-26.718	-546.838
2038	18.534	-3.888	14.646	-27.440	-4.116	-16.910	-563.748
2039	18.888	-3.936	14.952	-21.560	-2.958	-9.566	-573.313
2040	19.249	-3.985	15.265	-5.250	-1.749	8.266	-565.047
2041	19.617	-4.034	15.583		-538	15.045	-550.003
2042	19.992	-4.431	15.561		-184	15.377	-534.626
2043	20.374	-4.483	15.891		-141	15.750	-518.876
2044	20.763	-4.536	16.228		-97	16.130	-502.745
2045	21.160	-4.589	16.571		-54	16.518	-486.228
2046	23.350	-4.768	18.582		-11	18.571	-467.656
2047	27.460	-5.028	22.433			22.433	-445.224

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.

Nettoeinnahmen	195.121
minus Steuer	-38.270
nach Steuer	**156.850**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	195.121
plus Steuer	145.515
nach Steuer	**340.635**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 183.785

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 15.050 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/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

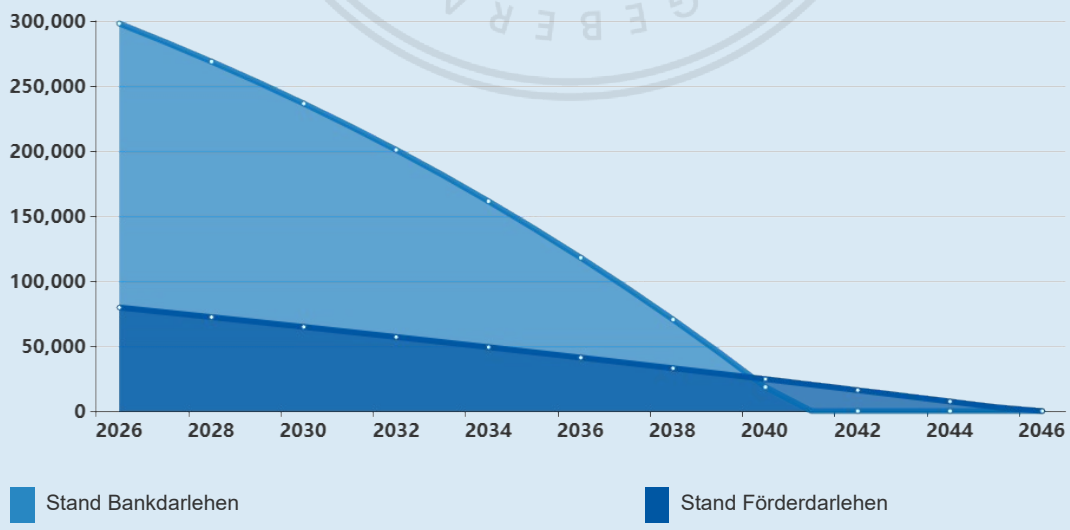
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

KREDITÜBERSICHT

7,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	4.614	4.865	9.479	298.031	1.219	268	1.487	79.631	10.966
2027	14.297	14.139	28.437	283.734	3.682	779	4.462	75.948	32.898
2028	15.006	13.430	28.437	268.728	3.719	742	4.462	72.229	32.899
2029	15.750	12.686	28.437	252.977	3.757	705	4.462	68.472	32.898
2030	16.531	11.905	28.437	236.446	3.795	667	4.462	64.678	32.898
2031	17.351	11.085	28.437	219.095	3.833	629	4.462	60.845	32.899
2032	18.212	10.225	28.437	200.883	3.871	591	4.462	56.974	32.898
2033	19.208	9.104	28.312	181.675	3.910	552	4.462	53.064	32.774
2034	20.303	7.760	28.063	161.372	3.949	513	4.462	49.114	32.525
2035	21.236	6.827	28.063	140.136	3.989	473	4.462	45.125	32.525
2036	22.211	5.852	28.063	117.925	4.029	433	4.462	41.096	32.525
2037	23.232	4.831	28.063	94.694	4.070	392	4.462	37.027	32.525
2038	24.299	3.764	28.063	70.395	4.110	351	4.462	32.916	32.525
2039	25.415	2.648	28.063	44.980	4.152	310	4.462	28.765	32.525
2040	26.583	1.480	28.063	18.397	4.193	268	4.462	24.571	32.525
2041	18.379	312	18.691		4.236	226	4.462	20.336	23.153
2042					4.278	184	4.462	16.057	4.462
2043					4.321	141	4.462	11.736	4.462
2044					4.365	97	4.462	7.372	4.462
2045					4.408	54	4.462	2.963	4.462
2046					2.963	11	2.974		2.974

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

7,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-48.160		-48.160	-48.160
2024				-27.440		-27.440	-75.600
2025				-16.870		-16.870	-92.470
2026	6.160	-966	5.194	-5.880	-5.133	-5.819	-98.289
2027	18.480	-2.898	15.582	-8.050	-14.919	-7.387	-105.676
2028	18.850	-2.937	15.913	-8.050	-14.173	-6.310	-111.986
2029	19.227	-2.976	16.250	-8.050	-13.391	-5.191	-117.177
2030	19.611	-3.017	16.594	-8.050	-12.573	-4.028	-121.205
2031	20.003	-3.058	16.946	-8.050	-11.715	-2.819	-124.024
2032	20.403	-3.388	17.015	-8.050	-10.816	-1.851	-125.875
2033	20.811	-3.431	17.380	-8.050	-9.656	-326	-126.201
2034	21.228	-3.475	17.753	-8.050	-8.273	1.431	-124.770
2035	21.652	-3.519	18.133	-8.050	-7.300	2.783	-121.987
2036	22.085	-3.564	18.521	-8.050	-6.285	4.187	-117.800
2037	22.527	-3.841	18.686	-8.050	-5.224	5.412	-112.388
2038	22.978	-3.888	19.089	-8.050	-4.116	6.924	-105.464
2039	23.437	-3.936	19.501	-8.050	-2.958	8.493	-96.971
2040	23.906	-3.985	19.921	-8.050	-1.749	10.122	-86.849
2041	24.384	-4.034	20.350	-8.050	-538	11.762	-75.087
2042	24.872	-4.431	20.440	-8.050	-184	12.206	-62.881
2043	25.369	-4.483	20.886	-8.050	-141	12.695	-50.185
2044	25.876	-4.536	21.341	-8.050	-97	13.193	-36.992
2045	26.394	-4.589	21.805	-8.050	-54	13.701	-23.291
2046	26.922	-4.768	22.154	-8.050	-11	14.093	-9.198
2047	**27.460**	**-5.028**	**22.433**	**-8.050**		**14.383**	**5.185**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 18.480 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.