

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.

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

PROGNOSERECHNUNG

mit angenommener Inflation von 2,5% p.a. | entspricht nicht der Dokumentationsmappe

1,00 % KOMMANDITANTEILE KREDITZEICHNUNG

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 120.785 *

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	16.500	2023	-8.080
2024	16.500	2024	-5.960
2025	16.500	2025	-6.780
2026	16.500	2026	-5.546
	66.000		-26.366

66.000
Eigenaufwand vor Steuer

-13.183
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

52.817
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	43.235
Landesdarlehen gefördert ****	11.550

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	121	1.451	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	38	451
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	61.831
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.466
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,6 %



- * 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 43.235 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 11.550 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-16.500		-16.500	-16.500
	2024			-16.500	4.040	-12.460	-28.960
⌘	2025			-16.500	2.980	-13.520	-42.480
	2026	567	-1.567	-17.499	3.390	-14.109	-56.589
€	2027	1.701	-4.700	-2.998	2.773	-225	-56.815
	2028	1.745	-4.700	-2.955	2.775	-180	-56.995
	2029	1.790	-4.700	-2.910	2.700	-210	-57.205
	2030	1.835	-4.700	-2.865	2.622	-243	-57.448
	2031	1.882	-4.700	-2.818	2.540	-277	-57.725
	2032	1.889	-4.700	-2.811	2.456	-355	-58.081
	2033	1.938	-4.682	-2.744	2.388	-356	-58.437
	2034	1.988	-4.646	-2.659	2.281	-378	-58.815
	2035	2.039	-4.646	-2.607	2.157	-450	-59.265
	2036	2.092	-4.646	-2.555	2.062	-493	-59.758
	2037	2.113	-4.646	-2.534	1.963	-571	-60.328
	2038	2.168	-4.646	-2.479	1.877	-602	-60.930
	2039	2.224	-4.646	-2.422	1.170	-1.252	-62.182
	2040	2.282	-4.646	-2.364	639	-1.725	-63.908
	2041	2.341	-3.308	-966	-641	-1.607	-65.515
	2042	2.352	-637	1.715	-1.132	583	-64.932
	2043	2.414	-637	1.777	-1.163	614	-64.318
	2044	2.478	-637	1.841	-1.197	643	-63.675
2045	2.543	-637	1.906	-1.232	674	-63.001	
2046	2.863	-425	2.438	-1.268	1.171	-61.831	
	2047	3.466		3.466	-1.431	2.035	-59.795

- * 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-8.080		-8.080	-8.080
2024				-5.960		-5.960	-14.040
2025				-6.780		-6.780	-20.820
2026	703	-136	567	-5.380	-733	-5.546	-26.366
2027	2.110	-409	1.701	-5.120	-2.131	-5.550	-31.916
2028	2.160	-415	1.745	-5.120	-2.025	-5.400	-37.316
2029	2.212	-422	1.790	-5.120	-1.913	-5.244	-42.559
2030	2.265	-429	1.835	-5.120	-1.796	-5.081	-47.640
2031	2.319	-437	1.882	-5.120	-1.673	-4.911	-52.552
2032	2.374	-486	1.889	-5.120	-1.545	-4.776	-57.328
2033	2.431	-493	1.938	-5.120	-1.379	-4.562	-61.890
2034	2.489	-501	1.988	-5.120	-1.182	-4.314	-66.204
2035	2.548	-509	2.039	-5.120	-1.043	-4.124	-70.328
2036	2.609	-517	2.092	-5.120	-898	-3.926	-74.254
2037	2.671	-559	2.113	-5.120	-746	-3.754	-78.007
2038	2.735	-567	2.168	-3.920	-588	-2.340	-80.347
2039	2.800	-576	2.224	-3.080	-423	-1.278	-81.626
2040	2.867	-585	2.282	-750	-250	1.282	-80.344
2041	2.936	-594	2.341		-77	2.264	-78.079
2042	3.006	-653	2.352		-26	2.326	-75.753
2043	3.077	-663	2.414		-20	2.394	-73.359
2044	3.151	-673	2.478		-14	2.464	-70.895
2045	3.226	-683	2.543		-8	2.535	-68.359
2046	3.582	-719	2.863		-2	2.861	-65.498
2047	4.244	-778	3.466			3.466	-62.032

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
		28.252			28.252
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.656			20.599
		nach Steuer			nach Steuer
		22.596			48.851

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 26.255

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 2.110 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	659	695	1.354	42.576	174	38	212	11.376	1.567
2027	2.042	2.020	4.062	40.533	526	111	637	10.850	4.700
2028	2.144	1.919	4.062	38.390	531	106	637	10.318	4.700
2029	2.250	1.812	4.062	36.140	537	101	637	9.782	4.700
2030	2.362	1.701	4.062	33.778	542	95	637	9.240	4.700
2031	2.479	1.584	4.062	31.299	548	90	637	8.692	4.700
2032	2.602	1.461	4.062	28.698	553	84	637	8.139	4.700
2033	2.744	1.301	4.045	25.954	559	79	637	7.580	4.682
2034	2.900	1.109	4.009	23.053	564	73	637	7.016	4.646
2035	3.034	975	4.009	20.020	570	68	637	6.446	4.646
2036	3.173	836	4.009	16.847	576	62	637	5.871	4.646
2037	3.319	690	4.009	13.528	581	56	637	5.289	4.646
2038	3.471	538	4.009	10.056	587	50	637	4.702	4.646
2039	3.631	378	4.009	6.426	593	44	637	4.109	4.646
2040	3.798	211	4.009	2.628	599	38	637	3.510	4.646
2041	2.626	45	2.670		605	32	637	2.905	3.308
2042					611	26	637	2.294	637
2043					617	20	637	1.677	637
2044					623	14	637	1.053	637
2045					630	8	637	423	637
2046					423	2	425		425

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.880		-6.880	-6.880
2024				-3.920		-3.920	-10.800
2025				-2.410		-2.410	-13.210
2026	863	-136	727	-840	-733	-846	-14.056
2027	2.590	-409	2.181	-1.150	-2.131	-1.100	-15.156
2028	2.655	-415	2.239	-1.150	-2.025	-935	-16.091
2029	2.721	-422	2.299	-1.150	-1.913	-764	-16.856
2030	2.789	-429	2.360	-1.150	-1.796	-586	-17.442
2031	2.859	-437	2.422	-1.150	-1.673	-401	-17.843
2032	2.930	-486	2.445	-1.150	-1.545	-250	-18.094
2033	3.004	-493	2.510	-1.150	-1.379	-19	-18.113
2034	3.079	-501	2.578	-1.150	-1.182	246	-17.867
2035	3.156	-509	2.647	-1.150	-1.043	454	-17.413
2036	3.235	-517	2.717	-1.150	-898	670	-16.743
2037	3.315	-559	2.757	-1.150	-746	861	-15.883
2038	3.398	-567	2.831	-1.150	-588	1.093	-14.790
2039	3.483	-576	2.907	-1.150	-423	1.335	-13.455
2040	3.570	-585	2.985	-1.150	-250	1.585	-11.870
2041	3.660	-594	3.065	-1.150	-77	1.838	-10.031
2042	3.751	-653	3.098	-1.150	-26	1.922	-8.110
2043	3.845	-663	3.182	-1.150	-20	2.012	-6.098
2044	3.941	-673	3.268	-1.150	-14	2.104	-3.993
2045	4.040	-683	3.357	-1.150	-8	2.199	-1.795
2046	4.141	-719	3.421	-1.150	-2	2.270	475

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 2.590 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% 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 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.