

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 Barzeichnung

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 120.785 *

BAUPHASE (2023 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2023	-5.440
2023	109.235	2024	-3.550
Barzeichnungsbonus	-7.000	2025	-4.820
	102.235	2026	-4.851
			-18.661

102.235
Eigenaufwand vor Steuer

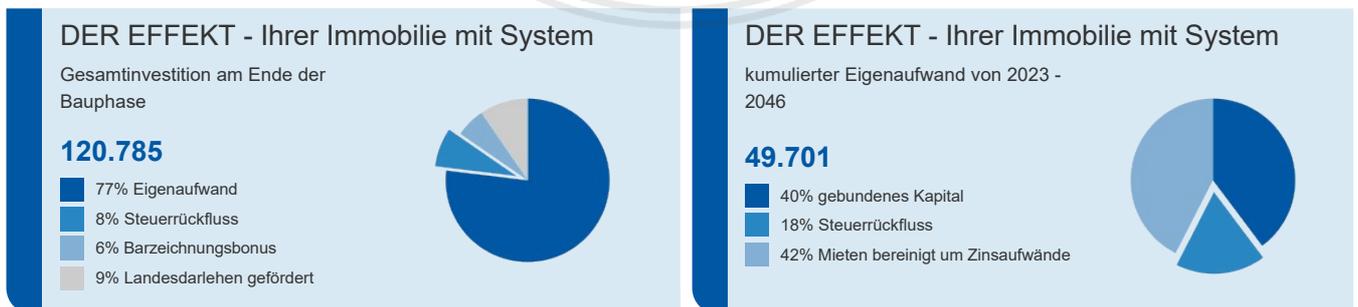
-9.331
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

92.904
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	11.550

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	110	1.317	Ø Zufluss nach Steuer ****	234
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				2.807
				pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	49.701
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.466
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,0 %



- * 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 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 - 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

1,00 % 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			-102.235		-102.235		-102.235
	2024				2.720	2.720	2,66 %	-99.515
⌘	2025				1.775	1.775	1,78 %	-97.740
	2026	567	-212	355	2.410	2.765	2,83 %	-94.975
€	2027	1.701	-637	1.064	2.426	3.490	3,67 %	-91.486
	2028	1.745	-637	1.108	1.765	2.872	3,14 %	-88.613
	2029	1.790	-637	1.152	1.741	2.893	3,26 %	-85.721
	2030	1.835	-637	1.198	1.716	2.913	3,40 %	-82.807
	2031	1.882	-637	1.245	1.690	2.935	3,54 %	-79.873
	2032	1.889	-637	1.251	1.664	2.915	3,65 %	-76.958
	2033	1.938	-637	1.300	1.658	2.958	3,84 %	-74.000
	2034	1.988	-637	1.350	1.631	2.981	4,03 %	-71.019
	2035	2.039	-637	1.402	1.603	3.004	4,23 %	-68.014
	2036	2.092	-637	1.454	1.574	3.029	4,45 %	-64.986
	2037	2.113	-637	1.475	1.545	3.020	4,65 %	-61.965
	2038	2.168	-637	1.530	1.532	3.062	4,94 %	-58.903
	2039	2.224	-637	1.587	901	2.488	4,22 %	-56.415
	2040	2.282	-637	1.645	450	2.095	3,71 %	-54.320
	2041	2.341	-637	1.704	-747	957	1,76 %	-53.363
	2042	2.352	-637	1.715	-1.154	561	1,05 %	-52.803
	2043	2.414	-637	1.777	-1.163	614	1,16 %	-52.189
	2044	2.478	-637	1.841	-1.197	643	1,23 %	-51.546
	2045	2.543	-637	1.906	-1.232	674	1,31 %	-50.872
	2046	2.863	-425	2.438	-1.268	1.171	2,30 %	-49.701
2047	3.466		3.466	-1.431	2.035	4,10 %	-47.666	

* 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				-5.440		-5.440	-5.440
2024				-3.550		-3.550	-8.990
2025				-4.820		-4.820	-13.810
2026	703	-136	567	-5.380	-38	-4.851	-18.661
2027	2.110	-409	1.701	-5.120	-111	-3.530	-22.191
2028	2.160	-415	1.745	-5.120	-106	-3.481	-25.672
2029	2.212	-422	1.790	-5.120	-101	-3.431	-29.103
2030	2.265	-429	1.835	-5.120	-95	-3.380	-32.483
2031	2.319	-437	1.882	-5.120	-90	-3.328	-35.811
2032	2.374	-486	1.889	-5.120	-84	-3.316	-39.127
2033	2.431	-493	1.938	-5.120	-79	-3.261	-42.388
2034	2.489	-501	1.988	-5.120	-73	-3.205	-45.594
2035	2.548	-509	2.039	-5.120	-68	-3.148	-48.742
2036	2.609	-517	2.092	-5.120	-62	-3.090	-51.832
2037	2.671	-559	2.113	-5.120	-56	-3.063	-54.896
2038	2.735	-567	2.168	-3.920	-50	-1.802	-56.698
2039	2.800	-576	2.224	-3.080	-44	-900	-57.598
2040	2.867	-585	2.282	-750	-38	1.494	-56.105
2041	2.936	-594	2.341		-32	2.309	-53.796
2042	3.006	-653	2.352		-26	2.326	-51.470
2043	3.077	-663	2.414		-20	2.394	-49.075
2044	3.151	-673	2.478		-14	2.464	-46.611
2045	3.226	-683	2.543		-8	2.535	-44.076
2046	3.582	-719	2.863		-2	2.861	-41.215
2047	4.244	-778	3.466			3.466	-37.748

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 Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	174	38	212	11.376
2027	526	111	637	10.850
2028	531	106	637	10.318
2029	537	101	637	9.782
2030	542	95	637	9.240
2031	548	90	637	8.692
2032	553	84	637	8.139
2033	559	79	637	7.580
2034	564	73	637	7.016
2035	570	68	637	6.446
2036	576	62	637	5.871
2037	581	56	637	5.289
2038	587	50	637	4.702
2039	593	44	637	4.109
2040	599	38	637	3.510
2041	605	32	637	2.905
2042	611	26	637	2.294
2043	617	20	637	1.677
2044	623	14	637	1.053
2045	630	8	637	423
2046	423	2	425	

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-4.240		-4.240	-4.240
2024				-1.510		-1.510	-5.750
2025				-450		-450	-6.200
2026	863	-136	727	-840	-38	-151	-6.351
2027	2.590	-409	2.181	-1.150	-111	920	-5.431
2028	2.655	-415	2.239	-1.150	-106	983	-4.448
2029	2.721	-422	2.299	-1.150	-101	1.048	-3.400
2030	2.789	-429	2.360	-1.150	-95	1.114	-2.285
2031	2.859	-437	2.422	-1.150	-90	1.182	-1.103
2032	2.930	-486	2.445	-1.150	-84	1.210	107

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Immobilien
Investments
Seit 1978

* 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/Liebhabeirichtlinien). 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.