

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE KREDITZEICHNUNG

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 181.178 \*

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	24.750	2023	-12.120
2024	24.750	2024	-8.940
2025	24.750	2025	-10.170
2026	24.750	2026	-8.319
	99.000		-39.549

99.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-19.775**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

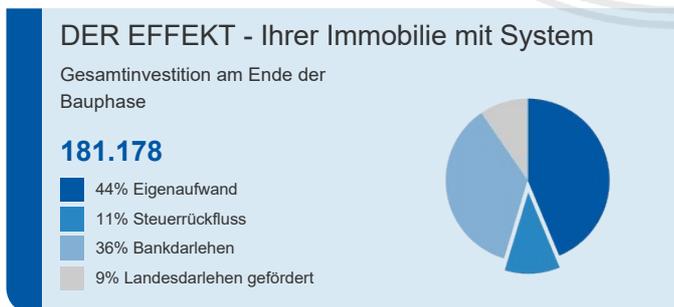
---

**79.225**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	64.853
Landesdarlehen gefördert ****	17.325

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	181	2.176	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	56	676
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	92.746
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	5.199
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,6 %</b>



- \* 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 64.853 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 17.325 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-24.750		-24.750	-24.750
	2024			-24.750	6.060	-18.690	-43.440
⊠	2025			-24.750	4.470	-20.280	-63.720
	2026	851	-2.350	-26.249	5.085	-21.164	-84.884
€	2027	2.552	-7.050	-4.498	4.160	-338	-85.222
	2028	2.617	-7.050	-4.432	4.162	-270	-85.492
	2029	2.684	-7.050	-4.365	4.050	-316	-85.808
	2030	2.753	-7.050	-4.297	3.933	-364	-86.172
	2031	2.823	-7.050	-4.227	3.811	-416	-86.588
	2032	2.833	-7.050	-4.217	3.684	-533	-87.121
	2033	2.906	-7.023	-4.117	3.582	-534	-87.656
	2034	2.982	-6.970	-3.988	3.421	-566	-88.222
	2035	3.059	-6.970	-3.911	3.236	-675	-88.897
	2036	3.138	-6.970	-3.832	3.093	-739	-89.636
	2037	3.169	-6.970	-3.801	2.945	-856	-90.493
	2038	3.252	-6.970	-3.718	2.815	-903	-91.395
	2039	3.336	-6.970	-3.633	1.755	-1.878	-93.273
	2040	3.423	-6.970	-3.547	959	-2.588	-95.861
	2041	3.512	-4.961	-1.450	-962	-2.411	-98.272
	2042	3.529	-956	2.572	-1.698	874	-97.398
	2043	3.622	-956	2.665	-1.745	921	-96.477
	2044	3.717	-956	2.761	-1.796	965	-95.512
	2045	3.814	-956	2.858	-1.848	1.010	-94.502
2046	4.294	-637	3.657	-1.901	1.756	<b>-92.746</b>	
	2047	<b>5.199</b>		5.199	-2.146	3.053	-89.693

\* 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.120		-12.120	-12.120
2024				-8.940		-8.940	-21.060
2025				-10.170		-10.170	-31.230
2026	1.055	-204	851	-8.070	-1.100	-8.319	-39.549
2027	3.165	-613	2.552	-7.680	-3.197	-8.325	-47.874
2028	3.241	-623	2.617	-7.680	-3.037	-8.100	-55.974
2029	3.318	-634	2.684	-7.680	-2.870	-7.865	-63.839
2030	3.397	-644	2.753	-7.680	-2.694	-7.621	-71.460
2031	3.478	-655	2.823	-7.680	-2.510	-7.367	-78.827
2032	3.561	-728	2.833	-7.680	-2.318	-7.165	-85.992
2033	3.646	-740	2.906	-7.680	-2.069	-6.843	-92.835
2034	3.733	-751	2.982	-7.680	-1.773	-6.471	-99.306
2035	3.822	-764	3.059	-7.680	-1.564	-6.186	-105.492
2036	3.913	-776	3.138	-7.680	-1.347	-5.889	-111.381
2037	4.007	-838	3.169	-7.680	-1.119	-5.630	-117.011
2038	4.103	-851	3.252	-5.880	-882	-3.510	-120.521
2039	4.200	-864	3.336	-4.620	-634	-1.918	-122.439
2040	4.301	-878	3.423	-1.125	-375	1.923	-120.515
2041	4.403	-891	3.512		-115	3.397	-117.119
2042	4.508	-980	3.529		-39	3.489	-113.630
2043	4.616	-994	3.622		-30	3.591	-110.038
2044	4.726	-1.009	3.717		-21	3.696	-106.342
2045	4.839	-1.025	3.814		-11	3.803	-102.539
2046	5.373	-1.079	4.294		-2	4.292	-98.247
2047	6.366	-1.167	5.199			5.199	-93.048

### 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
		42.378			42.378
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.484			30.899
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>33.894</b>			<b>73.276</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 39.383**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 3.165 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% 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

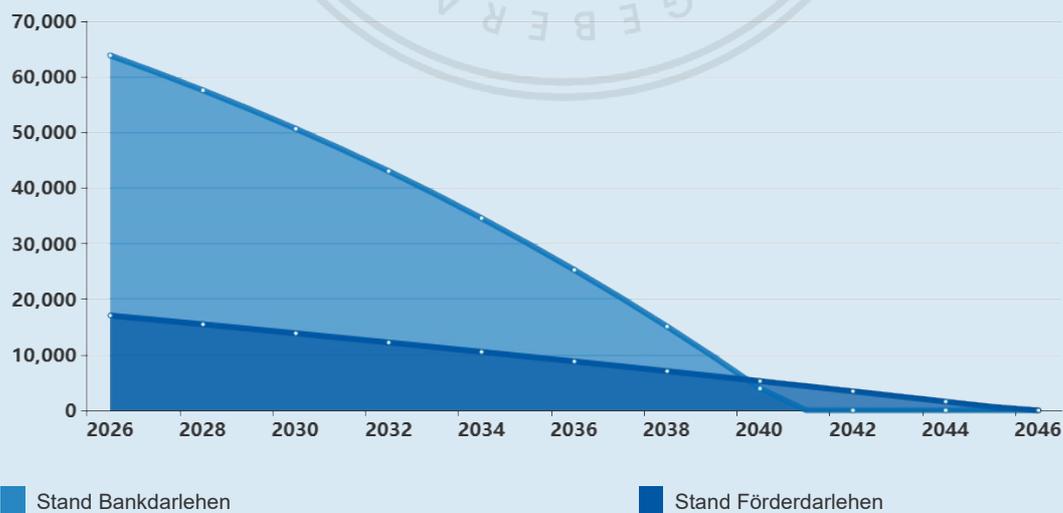
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

## KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	989	1.042	2.031	63.864	261	57	319	17.064	2.350
2027	3.064	3.030	6.094	60.800	789	167	956	16.275	7.050
2028	3.216	2.878	6.094	57.584	797	159	956	15.478	7.050
2029	3.375	2.718	6.094	54.209	805	151	956	14.672	7.050
2030	3.542	2.551	6.094	50.667	813	143	956	13.859	7.050
2031	3.718	2.375	6.094	46.949	821	135	956	13.038	7.050
2032	3.903	2.191	6.094	43.046	830	127	956	12.208	7.050
2033	4.116	1.951	6.067	38.930	838	118	956	11.371	7.023
2034	4.351	1.663	6.013	34.580	846	110	956	10.524	6.970
2035	4.550	1.463	6.013	30.029	855	101	956	9.670	6.970
2036	4.760	1.254	6.014	25.270	863	93	956	8.806	6.970
2037	4.978	1.035	6.013	20.292	872	84	956	7.934	6.970
2038	5.207	807	6.013	15.085	881	75	956	7.053	6.970
2039	5.446	567	6.014	9.638	890	66	956	6.164	6.970
2040	5.696	317	6.013	3.942	899	58	956	5.265	6.970
2041	3.938	67	4.005		908	48	956	4.358	4.961
2042					917	39	956	3.441	956
2043					926	30	956	2.515	956
2044					935	21	956	1.580	956
2045					945	11	956	635	956
2046					635	2	637		637

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.320		-10.320	-10.320
2024				-5.880		-5.880	-16.200
2025				-3.615		-3.615	-19.815
2026	1.295	-204	1.091	-1.260	-1.100	-1.269	-21.084
2027	3.885	-613	3.272	-1.725	-3.197	-1.650	-22.734
2028	3.982	-623	3.359	-1.725	-3.037	-1.403	-24.137
2029	4.082	-634	3.448	-1.725	-2.870	-1.146	-25.283
2030	4.184	-644	3.539	-1.725	-2.694	-880	-26.163
2031	4.288	-655	3.633	-1.725	-2.510	-602	-26.765
2032	4.396	-728	3.667	-1.725	-2.318	-375	-27.141
2033	4.505	-740	3.766	-1.725	-2.069	-28	-27.169
2034	4.618	-751	3.867	-1.725	-1.773	369	-26.800
2035	4.733	-764	3.970	-1.725	-1.564	681	-26.119
2036	4.852	-776	4.076	-1.725	-1.347	1.004	-25.115
2037	4.973	-838	4.135	-1.725	-1.119	1.291	-23.824
2038	5.097	-851	4.247	-1.725	-882	1.640	-22.185
2039	5.225	-864	4.361	-1.725	-634	2.002	-20.183
2040	5.356	-878	4.478	-1.725	-375	2.378	-17.804
2041	5.489	-891	4.598	-1.725	-115	2.758	-15.047
2042	5.627	-980	4.647	-1.725	-39	2.882	-12.164
2043	5.767	-994	4.773	-1.725	-30	3.018	-9.147
2044	5.911	-1.009	4.902	-1.725	-21	3.156	-5.990
2045	6.059	-1.025	5.035	-1.725	-11	3.298	-2.692
<b>2046</b>	<b>6.211</b>	<b>-1.079</b>	<b>5.132</b>	<b>-1.725</b>	<b>-2</b>	<b>3.405</b>	<b>713</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 3.885 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.