

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.

PROGNOSERECHNUNG

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE Barzeichnung

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 181.178 *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	163.853
Barzeichnungsbonus	-10.500
	153.353

Steuerliches Ergebnis

2023	-8.160
2024	-5.325
2025	-7.230
2026	-7.277
	-27.992

153.353
Eigenaufwand vor Steuer

-13.996

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

139.357

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

17.325

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ****

165

pro Monat

1.975

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

351

pro Monat

4.210

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

74.552

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

5.199

Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

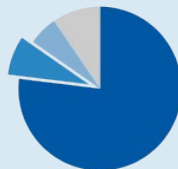
7,0 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

181.178

- 77% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 6% Barzeichnungsbonus
- 9% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

74.552

- 40% gebundenes Kapital
- 18% Steuerrückfluss
- 42% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- * 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 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 - 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

1,50 % 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			-153.353		-153.353		-153.353
	2024				4.080	4.080	2,66 %	-149.273
■	2025				2.663	2.663	1,78 %	-146.610
	2026	851	-319	532	3.615	4.147	2,83 %	-142.463
€	2027	2.552	-956	1.596	3.638	5.234	3,67 %	-137.229
	2028	2.617	-956	1.661	2.647	4.309	3,14 %	-132.920
	2029	2.684	-956	1.728	2.611	4.339	3,26 %	-128.581
	2030	2.753	-956	1.797	2.573	4.370	3,40 %	-124.211
	2031	2.823	-956	1.867	2.535	4.402	3,54 %	-119.809
	2032	2.833	-956	1.877	2.496	4.373	3,65 %	-115.436
	2033	2.906	-956	1.950	2.487	4.437	3,84 %	-110.999
	2034	2.982	-956	2.026	2.446	4.472	4,03 %	-106.528
	2035	3.059	-956	2.103	2.404	4.507	4,23 %	-102.021
	2036	3.138	-956	2.182	2.361	4.543	4,45 %	-97.478
	2037	3.169	-956	2.213	2.318	4.530	4,65 %	-92.948
	2038	3.252	-956	2.296	2.298	4.593	4,94 %	-88.355
	2039	3.336	-956	2.380	1.352	3.732	4,22 %	-84.623
	2040	3.423	-956	2.467	675	3.142	3,71 %	-81.481
	2041	3.512	-956	2.556	-1.120	1.435	1,76 %	-80.045
	2042	3.529	-956	2.572	-1.732	841	1,05 %	-79.204
	2043	3.622	-956	2.665	-1.745	921	1,16 %	-78.283
	2044	3.717	-956	2.761	-1.796	965	1,23 %	-77.318
	2045	3.814	-956	2.858	-1.848	1.010	1,31 %	-76.308
	2046	4.294	-637	3.657	-1.901	1.756	2,30 %	-74.552
	2047	5.199		5.199	-2.146	3.053	4,10 %	-71.499

- * 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 *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-8.160		-8.160	-8.160
2024				-5.325		-5.325	-13.485
2025				-7.230		-7.230	-20.715
2026	1.055	-204	851	-8.070	-57	-7.277	-27.992
2027	3.165	-613	2.552	-7.680	-167	-5.295	-33.287
2028	3.241	-623	2.617	-7.680	-159	-5.222	-38.508
2029	3.318	-634	2.684	-7.680	-151	-5.147	-43.655
2030	3.397	-644	2.753	-7.680	-143	-5.070	-48.725
2031	3.478	-655	2.823	-7.680	-135	-4.992	-53.717
2032	3.561	-728	2.833	-7.680	-127	-4.974	-58.691
2033	3.646	-740	2.906	-7.680	-118	-4.892	-63.583
2034	3.733	-751	2.982	-7.680	-110	-4.808	-68.391
2035	3.822	-764	3.059	-7.680	-101	-4.723	-73.113
2036	3.913	-776	3.138	-7.680	-93	-4.635	-77.749
2037	4.007	-838	3.169	-7.680	-84	-4.595	-82.344
2038	4.103	-851	3.252	-5.880	-75	-2.704	-85.047
2039	4.200	-864	3.336	-4.620	-66	-1.350	-86.397
2040	4.301	-878	3.423	-1.125	-58	2.241	-84.157
2041	4.403	-891	3.512		-48	3.463	-80.694
2042	4.508	-980	3.529		-39	3.489	-77.204
2043	4.616	-994	3.622		-30	3.591	-73.613
2044	4.726	-1.009	3.717		-21	3.696	-69.917
2045	4.839	-1.025	3.814		-11	3.803	-66.114
2046	5.373	-1.079	4.294		-2	4.292	-61.822
2047	6.366	-1.167	5.199			5.199	-56.623

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
		nach Steuer			nach Steuer
		33.894			73.276

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 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/Liebhabeireichtlinien). 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

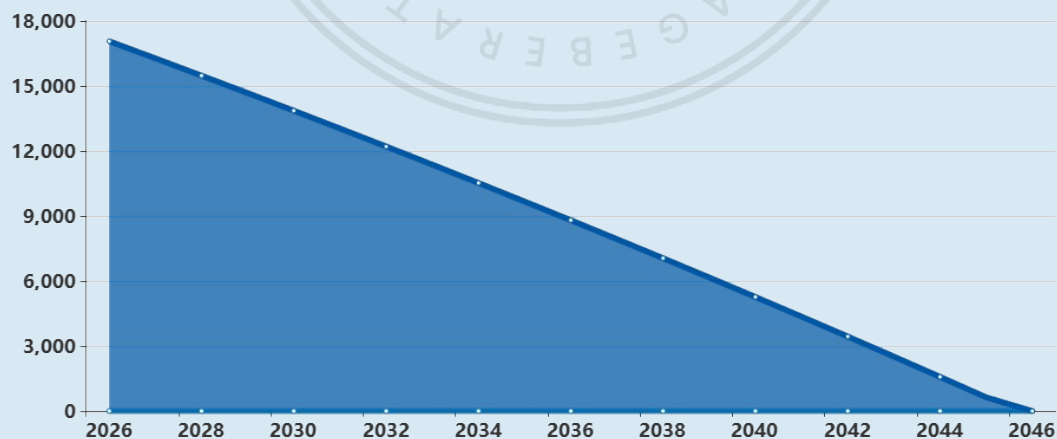
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	261	57	319	17.064
2027	789	167	956	16.275
2028	797	159	956	15.478
2029	805	151	956	14.672
2030	813	143	956	13.859
2031	821	135	956	13.038
2032	830	127	956	12.208
2033	838	118	956	11.371
2034	846	110	956	10.524
2035	855	101	956	9.670
2036	863	93	956	8.806
2037	872	84	956	7.934
2038	881	75	956	7.053
2039	890	66	956	6.164
2040	899	58	956	5.265
2041	908	48	956	4.358
2042	917	39	956	3.441
2043	926	30	956	2.515
2044	935	21	956	1.580
2045	945	11	956	635
2046	635	2	637	

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.360		-6.360	-6.360
2024				-2.265		-2.265	-8.625
2025				-675		-675	-9.300
2026	1.295	-204	1.091	-1.260	-57	-227	-9.527
2027	3.885	-613	3.272	-1.725	-167	1.380	-8.147
2028	3.982	-623	3.359	-1.725	-159	1.475	-6.672
2029	4.082	-634	3.448	-1.725	-151	1.572	-5.100
2030	4.184	-644	3.539	-1.725	-143	1.671	-3.428
2031	4.288	-655	3.633	-1.725	-135	1.773	-1.655
2032	4.396	-728	3.667	-1.725	-127	1.816	161

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Immobilien
Investments
Seit 1978

* 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.