

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE KREDITZEICHNUNG

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 241.570 *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	33.000	2023	-16.160
2024	33.000	2024	-11.920
2025	33.000	2025	-13.560
2026	33.000	2026	-11.092
	132.000		-52.732

132.000
Eigenaufwand vor Steuer

-26.366
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

105.634
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	86.470
Landesdarlehen gefördert ****	23.100

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

242
pro Monat

2.901
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

75
pro Monat

901
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

123.662

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.932

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

5,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

241.570

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

123.662

- 47% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 27% 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 86.470 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 23.100 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-33.000		-33.000	-33.000
	2024			-33.000	8.080	-24.920	-57.920
€	2025			-33.000	5.960	-27.040	-84.960
	2026	1.134	-3.133	-34.999	6.780	-28.219	-113.179
	2027	3.403	-9.400	-5.997	5.546	-451	-113.630
	2028	3.490	-9.400	-5.910	5.550	-360	-113.989
	2029	3.579	-9.400	-5.820	5.400	-421	-114.410
	2030	3.670	-9.400	-5.729	5.243	-486	-114.896
	2031	3.764	-9.400	-5.636	5.081	-555	-115.450
	2032	3.777	-9.400	-5.622	4.912	-711	-116.161
	2033	3.875	-9.364	-5.489	4.776	-712	-116.874
	2034	3.976	-9.293	-5.317	4.562	-755	-117.629
	2035	4.078	-9.293	-5.215	4.314	-901	-118.529
	2036	4.184	-9.293	-5.109	4.124	-986	-119.515
	2037	4.225	-9.293	-5.068	3.926	-1.142	-120.657
	2038	4.336	-9.293	-4.957	3.754	-1.204	-121.860
	2039	4.448	-9.293	-4.844	2.340	-2.504	-124.365
	2040	4.564	-9.293	-4.729	1.278	-3.450	-127.815
	2041	4.682	-6.615	-1.933	-1.282	-3.215	-131.030
	2042	4.705	-1.275	3.430	-2.264	1.166	-129.864
	2043	4.829	-1.275	3.554	-2.326	1.228	-128.636
	2044	4.956	-1.275	3.681	-2.394	1.287	-127.350
	2045	5.086	-1.275	3.811	-2.464	1.347	-126.003
	2046	5.726	-850	4.876	-2.535	2.341	-123.662
	2047	6.932		6.932	-2.861	4.071	-119.591

- * 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-16.160		-16.160	-16.160
2024				-11.920		-11.920	-28.080
2025				-13.560		-13.560	-41.640
2026	1.407	-272	1.134	-10.760	-1.467	-11.092	-52.732
2027	4.220	-817	3.403	-10.240	-4.263	-11.100	-63.832
2028	4.321	-831	3.490	-10.240	-4.049	-10.799	-74.631
2029	4.424	-845	3.579	-10.240	-3.826	-10.487	-85.118
2030	4.529	-859	3.670	-10.240	-3.592	-10.162	-95.280
2031	4.638	-874	3.764	-10.240	-3.347	-9.823	-105.103
2032	4.748	-971	3.777	-10.240	-3.090	-9.553	-114.656
2033	4.862	-986	3.875	-10.240	-2.759	-9.124	-123.780
2034	4.978	-1.002	3.976	-10.240	-2.364	-8.628	-132.408
2035	5.096	-1.018	4.078	-10.240	-2.086	-8.247	-140.655
2036	5.218	-1.034	4.184	-10.240	-1.796	-7.852	-148.507
2037	5.342	-1.117	4.225	-10.240	-1.492	-7.507	-156.015
2038	5.470	-1.134	4.336	-7.840	-1.176	-4.680	-160.695
2039	5.601	-1.152	4.448	-6.160	-845	-2.557	-163.252
2040	5.734	-1.170	4.564	-1.500	-500	2.564	-160.687
2041	5.871	-1.189	4.682		-154	4.529	-156.159
2042	6.011	-1.307	4.705		-53	4.652	-151.506
2043	6.155	-1.326	4.829		-40	4.789	-146.718
2044	6.302	-1.346	4.956		-28	4.928	-141.790
2045	6.452	-1.366	5.086		-15	5.071	-136.719
2046	7.164	-1.438	5.726		-3	5.723	-130.996
2047	8.488	-1.556	6.932			6.932	-124.064

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
		56.504			56.504
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.312			41.198
		nach Steuer			nach Steuer
		45.192			97.702

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 52.510

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 4.220 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

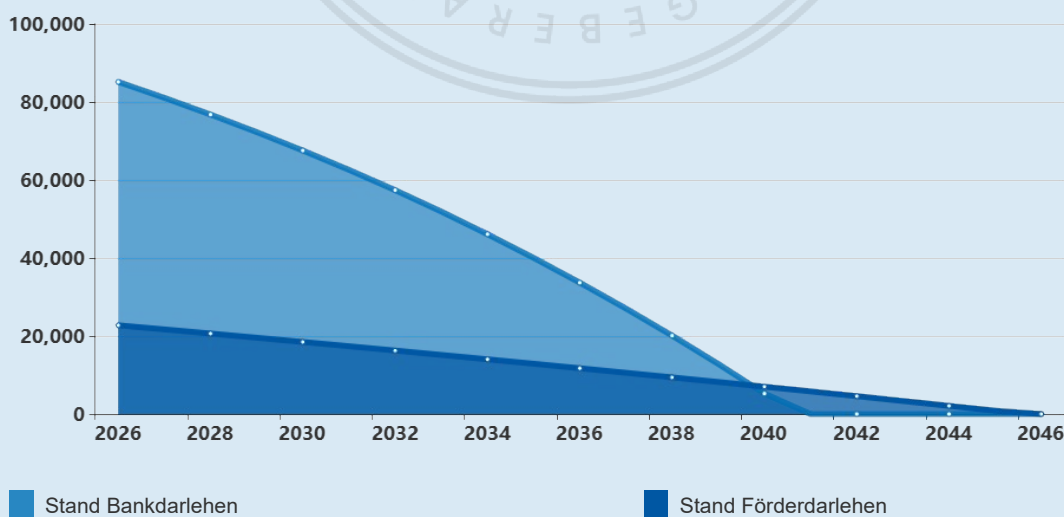
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	1.318	1.390	2.708	85.152	348	77	425	22.752	3.133
2027	4.085	4.040	8.125	81.067	1.052	223	1.275	21.699	9.400
2028	4.287	3.837	8.125	76.779	1.063	212	1.275	20.637	9.400
2029	4.500	3.625	8.125	72.279	1.073	201	1.275	19.563	9.400
2030	4.723	3.401	8.125	67.556	1.084	191	1.275	18.479	9.400
2031	4.957	3.167	8.125	62.599	1.095	180	1.275	17.384	9.400
2032	5.203	2.921	8.125	57.395	1.106	169	1.275	16.278	9.400
2033	5.488	2.601	8.089	51.907	1.117	158	1.275	15.161	9.364
2034	5.801	2.217	8.018	46.106	1.128	146	1.275	14.033	9.293
2035	6.067	1.951	8.018	40.039	1.140	135	1.275	12.893	9.293
2036	6.346	1.672	8.018	33.693	1.151	124	1.275	11.742	9.293
2037	6.638	1.380	8.018	27.055	1.163	112	1.275	10.579	9.293
2038	6.943	1.075	8.018	20.113	1.174	100	1.275	9.405	9.293
2039	7.261	757	8.018	12.851	1.186	89	1.275	8.218	9.293
2040	7.595	423	8.018	5.256	1.198	77	1.275	7.020	9.293
2041	5.251	89	5.340		1.210	65	1.275	5.810	6.615
2042					1.222	53	1.275	4.588	1.275
2043					1.235	40	1.275	3.353	1.275
2044					1.247	28	1.275	2.106	1.275
2045					1.260	15	1.275	847	1.275
2046					847	3	850		850

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-13.760		-13.760	-13.760
2024				-7.840		-7.840	-21.600
2025				-4.820		-4.820	-26.420
2026	1.727	-272	1.454	-1.680	-1.467	-1.692	-28.112
2027	5.180	-817	4.363	-2.300	-4.263	-2.200	-30.312
2028	5.310	-831	4.479	-2.300	-4.049	-1.871	-32.183
2029	5.442	-845	4.598	-2.300	-3.826	-1.529	-33.711
2030	5.578	-859	4.719	-2.300	-3.592	-1.173	-34.884
2031	5.718	-874	4.844	-2.300	-3.347	-803	-35.687
2032	5.861	-971	4.890	-2.300	-3.090	-500	-36.187
2033	6.007	-986	5.021	-2.300	-2.759	-38	-36.225
2034	6.157	-1.002	5.155	-2.300	-2.364	492	-35.734
2035	6.311	-1.018	5.293	-2.300	-2.086	908	-34.826
2036	6.469	-1.034	5.435	-2.300	-1.796	1.339	-33.487
2037	6.631	-1.117	5.514	-2.300	-1.492	1.721	-31.766
2038	6.797	-1.134	5.662	-2.300	-1.176	2.186	-29.580
2039	6.967	-1.152	5.814	-2.300	-845	2.669	-26.910
2040	7.141	-1.170	5.971	-2.300	-500	3.171	-23.739
2041	7.319	-1.189	6.131	-2.300	-154	3.677	-20.062
2042	7.502	-1.307	6.196	-2.300	-53	3.843	-16.219
2043	7.690	-1.326	6.364	-2.300	-40	4.024	-12.196
2044	7.882	-1.346	6.536	-2.300	-28	4.208	-7.987
2045	8.079	-1.366	6.713	-2.300	-15	4.398	-3.590
2046	8.281	-1.438	6.843	-2.300	-3	4.540	950

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 5.180 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/Liebhabeireichtlinien). 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.