

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 Barzeichnung

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 241.570 \*

BAUPHASE (2023 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>			
2023	218.470	2023	-10.880
Barzeichnungsbonus	-14.000	2024	-7.100
	204.470	2025	-9.640
		2026	-9.702
			-37.322

204.470 Eigenaufwand vor Steuer
<b>-18.661</b> Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
<b>185.809</b> Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Landesdarlehen gefördert ***	23.100

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	<b>219</b> pro Monat	<b>2.633</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****	<b>468</b> pro Monat
				<b>5.614</b> pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				<b>3,0%</b>

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>99.403</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>6.932</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>7,0 %</b>



- \* 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 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 - 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

2,00 % 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			-204.470		-204.470		-204.470
	2024				5.440	5.440	2,66 %	-199.030
⌘	2025				3.550	3.550	1,78 %	-195.480
	2026	1.134	-425	709	4.820	5.529	2,83 %	-189.951
€	2027	3.403	-1.275	2.128	4.851	6.979	3,67 %	-182.972
	2028	3.490	-1.275	2.215	3.530	5.745	3,14 %	-177.227
	2029	3.579	-1.275	2.304	3.481	5.785	3,26 %	-171.441
	2030	3.670	-1.275	2.396	3.431	5.827	3,40 %	-165.614
	2031	3.764	-1.275	2.489	3.380	5.869	3,54 %	-159.745
	2032	3.777	-1.275	2.502	3.328	5.830	3,65 %	-153.915
	2033	3.875	-1.275	2.600	3.316	5.916	3,84 %	-147.999
	2034	3.976	-1.275	2.701	3.261	5.962	4,03 %	-142.037
	2035	4.078	-1.275	2.804	3.205	6.009	4,23 %	-136.028
	2036	4.184	-1.275	2.909	3.148	6.057	4,45 %	-129.971
	2037	4.225	-1.275	2.950	3.090	6.041	4,65 %	-123.930
	2038	4.336	-1.275	3.061	3.063	6.124	4,94 %	-117.806
	2039	4.448	-1.275	3.174	1.802	4.976	4,22 %	-112.830
	2040	4.564	-1.275	3.289	900	4.189	3,71 %	-108.641
	2041	4.682	-1.275	3.408	-1.494	1.914	1,76 %	-106.727
	2042	4.705	-1.275	3.430	-2.309	1.121	1,05 %	-105.606
	2043	4.829	-1.275	3.554	-2.326	1.228	1,16 %	-104.378
	2044	4.956	-1.275	3.681	-2.394	1.287	1,23 %	-103.091
	2045	5.086	-1.275	3.811	-2.464	1.347	1,31 %	-101.744
	2046	5.726	-850	4.876	-2.535	2.341	2,30 %	<b>-99.403</b>
2047	<b>6.932</b>		6.932	-2.861	4.071	4,10 %	-95.332	

\* 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				-10.880		-10.880	-10.880
2024				-7.100		-7.100	-17.980
2025				-9.640		-9.640	-27.620
2026	1.407	-272	1.134	-10.760	-77	-9.702	-37.322
2027	4.220	-817	3.403	-10.240	-223	-7.060	-44.382
2028	4.321	-831	3.490	-10.240	-212	-6.962	-51.344
2029	4.424	-845	3.579	-10.240	-201	-6.862	-58.207
2030	4.529	-859	3.670	-10.240	-191	-6.760	-64.967
2031	4.638	-874	3.764	-10.240	-180	-6.656	-71.623
2032	4.748	-971	3.777	-10.240	-169	-6.632	-78.254
2033	4.862	-986	3.875	-10.240	-158	-6.522	-84.777
2034	4.978	-1.002	3.976	-10.240	-146	-6.411	-91.188
2035	5.096	-1.018	4.078	-10.240	-135	-6.297	-97.485
2036	5.218	-1.034	4.184	-10.240	-124	-6.180	-103.665
2037	5.342	-1.117	4.225	-10.240	-112	-6.127	-109.792
2038	5.470	-1.134	4.336	-7.840	-100	-3.605	-113.396
2039	5.601	-1.152	4.448	-6.160	-89	-1.800	-115.197
2040	5.734	-1.170	4.564	-1.500	-77	2.987	-112.209
2041	5.871	-1.189	4.682		-65	4.618	-107.591
2042	6.011	-1.307	4.705		-53	4.652	-102.939
2043	6.155	-1.326	4.829		-40	4.789	-98.151
2044	6.302	-1.346	4.956		-28	4.928	-93.223
2045	6.452	-1.366	5.086		-15	5.071	-88.152
2046	7.164	-1.438	5.726		-3	5.723	-82.429
2047	8.488	-1.556	6.932			6.932	-75.497

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>45.192</b>			<b>97.702</b>

**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 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

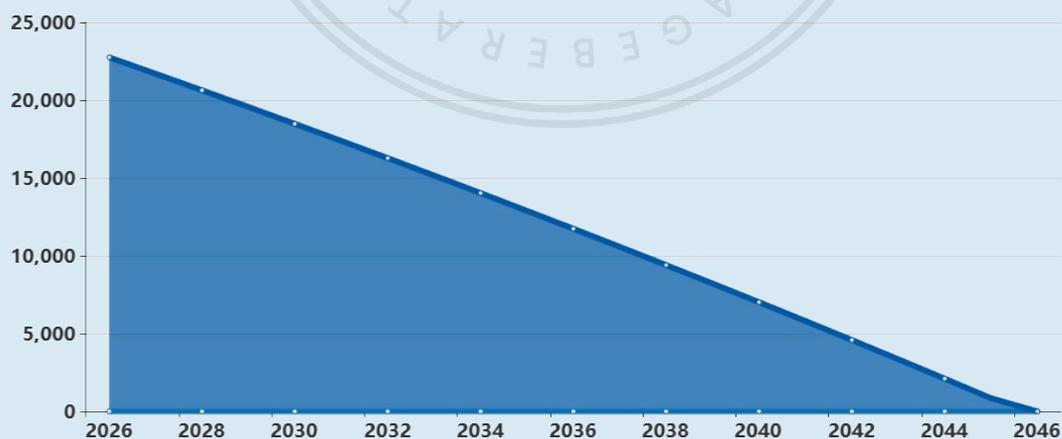
1210 Wien | Jedleseer Straße 104-106

## KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	348	77	425	22.752
2027	1.052	223	1.275	21.699
2028	1.063	212	1.275	20.637
2029	1.073	201	1.275	19.563
2030	1.084	191	1.275	18.479
2031	1.095	180	1.275	17.384
2032	1.106	169	1.275	16.278
2033	1.117	158	1.275	15.161
2034	1.128	146	1.275	14.033
2035	1.140	135	1.275	12.893
2036	1.151	124	1.275	11.742
2037	1.163	112	1.275	10.579
2038	1.174	100	1.275	9.405
2039	1.186	89	1.275	8.218
2040	1.198	77	1.275	7.020
2041	1.210	65	1.275	5.810
2042	1.222	53	1.275	4.588
2043	1.235	40	1.275	3.353
2044	1.247	28	1.275	2.106
2045	1.260	15	1.275	847
2046	847	3	850	

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-8.480		-8.480	-8.480
2024				-3.020		-3.020	-11.500
2025				-900		-900	-12.400
2026	1.727	-272	1.454	-1.680	-77	-302	-12.702
2027	5.180	-817	4.363	-2.300	-223	1.840	-10.862
2028	5.310	-831	4.479	-2.300	-212	1.967	-8.896
2029	5.442	-845	4.598	-2.300	-201	2.096	-6.800
2030	5.578	-859	4.719	-2.300	-191	2.229	-4.571
2031	5.718	-874	4.844	-2.300	-180	2.364	-2.207
<b>2032</b>	<b>5.861</b>	<b>-971</b>	<b>4.890</b>	<b>-2.300</b>	<b>-169</b>	<b>2.421</b>	<b>214</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung  
Immobilien  
Investments  
Seit 1978

\* 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/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.