

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE Barzeichnung

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 301.963 *

BAUPHASE (2023 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2023	-13.600
2023	273.088	2024	-8.875
Barzeichnungsbonus	-17.500	2025	-12.050
	255.588	2026	-12.128
			-46.653

255.588
Eigenaufwand vor Steuer

-23.326
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

232.261
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	28.875

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)					
Ø Zufluss vor Steuer ****	274 pro Monat	3.292 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****	585 pro Monat	7.017 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				3,0%	

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	124.254
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	8.665
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 28.875 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

2,50 % 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			-255.588		-255.588		-255.588
	2024				6.800	6.800	2,66 %	-248.788
⌘	2025				4.438	4.438	1,78 %	-244.350
	2026	1.418	-531	887	6.025	6.912	2,83 %	-237.438
€	2027	4.254	-1.593	2.660	6.064	8.724	3,67 %	-228.714
	2028	4.362	-1.594	2.769	4.412	7.181	3,14 %	-221.533
	2029	4.474	-1.594	2.880	4.351	7.232	3,26 %	-214.301
	2030	4.588	-1.594	2.995	4.289	7.283	3,40 %	-207.018
	2031	4.705	-1.594	3.111	4.225	7.337	3,54 %	-199.681
	2032	4.721	-1.594	3.128	4.160	7.288	3,65 %	-192.393
	2033	4.844	-1.594	3.250	4.145	7.395	3,84 %	-184.998
	2034	4.969	-1.594	3.376	4.077	7.452	4,03 %	-177.546
	2035	5.098	-1.594	3.504	4.007	7.511	4,23 %	-170.035
	2036	5.229	-1.594	3.636	3.935	7.571	4,45 %	-162.463
	2037	5.282	-1.594	3.688	3.863	7.551	4,65 %	-154.913
	2038	5.419	-1.594	3.826	3.829	7.655	4,94 %	-147.257
	2039	5.561	-1.594	3.967	2.253	6.220	4,22 %	-141.037
	2040	5.705	-1.594	4.112	1.125	5.237	3,71 %	-135.801
	2041	5.853	-1.594	4.260	-1.867	2.392	1,76 %	-133.408
	2042	5.881	-1.594	4.287	-2.886	1.401	1,05 %	-132.007
	2043	6.036	-1.594	4.442	-2.908	1.535	1,16 %	-130.472
	2044	6.195	-1.594	4.601	-2.993	1.608	1,23 %	-128.864
	2045	6.357	-1.594	4.764	-3.080	1.684	1,31 %	-127.180
	2046	7.157	-1.062	6.095	-3.169	2.926	2,30 %	-124.254
2047	8.665		8.665	-3.577	5.088	4,10 %	-119.165	

* 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-13.600		-13.600	-13.600
2024				-8.875		-8.875	-22.475
2025				-12.050		-12.050	-34.525
2026	1.758	-341	1.418	-13.450	-96	-12.128	-46.653
2027	5.275	-1.022	4.254	-12.800	-278	-8.825	-55.478
2028	5.401	-1.038	4.362	-12.800	-265	-8.703	-64.181
2029	5.530	-1.056	4.474	-12.800	-252	-8.578	-72.758
2030	5.662	-1.074	4.588	-12.800	-238	-8.450	-81.209
2031	5.797	-1.092	4.705	-12.800	-225	-8.320	-89.529
2032	5.935	-1.214	4.721	-12.800	-211	-8.289	-97.818
2033	6.077	-1.233	4.844	-12.800	-197	-8.153	-105.971
2034	6.222	-1.252	4.969	-12.800	-183	-8.014	-113.985
2035	6.370	-1.273	5.098	-12.800	-169	-7.871	-121.856
2036	6.522	-1.293	5.229	-12.800	-155	-7.725	-129.581
2037	6.678	-1.397	5.282	-12.800	-140	-7.659	-137.239
2038	6.838	-1.418	5.419	-9.800	-126	-4.506	-141.745
2039	7.001	-1.440	5.561	-7.700	-111	-2.250	-143.996
2040	7.168	-1.463	5.705	-1.875	-96	3.734	-140.261
2041	7.339	-1.486	5.853		-81	5.772	-134.489
2042	7.514	-1.633	5.881		-66	5.815	-128.674
2043	7.693	-1.657	6.036		-50	5.986	-122.688
2044	7.877	-1.682	6.195		-35	6.160	-116.528
2045	8.065	-1.708	6.357		-19	6.338	-110.190
2046	8.955	-1.798	7.157		-4	7.154	-103.036
2047	10.610	-1.945	8.665			8.665	-94.371

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
		70.630			70.630
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.140			51.498
		nach Steuer			nach Steuer
		56.490			122.127

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 65.638

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 5.275 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	435	96	531	28.440
2027	1.315	278	1.593	27.124
2028	1.328	265	1.594	25.796
2029	1.342	252	1.594	24.454
2030	1.355	238	1.594	23.099
2031	1.369	225	1.594	21.730
2032	1.383	211	1.594	20.348
2033	1.396	197	1.594	18.951
2034	1.410	183	1.594	17.541
2035	1.425	169	1.594	16.116
2036	1.439	155	1.594	14.677
2037	1.453	140	1.594	13.224
2038	1.468	126	1.594	11.756
2039	1.483	111	1.594	10.273
2040	1.498	96	1.594	8.775
2041	1.513	81	1.594	7.263
2042	1.528	66	1.594	5.735
2043	1.543	50	1.594	4.192
2044	1.559	35	1.594	2.633
2045	1.574	19	1.594	1.058
2046	1.058	4	1.062	

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.600		-10.600	-10.600
2024				-3.775		-3.775	-14.375
2025				-1.125		-1.125	-15.500
2026	2.158	-341	1.818	-2.100	-96	-378	-15.878
2027	6.475	-1.022	5.454	-2.875	-278	2.300	-13.578
2028	6.637	-1.038	5.598	-2.875	-265	2.458	-11.120
2029	6.803	-1.056	5.747	-2.875	-252	2.620	-8.499
2030	6.973	-1.074	5.899	-2.875	-238	2.786	-5.714
2031	7.147	-1.092	6.055	-2.875	-225	2.956	-2.758
2032	7.326	-1.214	6.112	-2.875	-211	3.026	268

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Immobilien
Investments
Seit 1978

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 6.475 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.