

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.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichnung

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 181.178 *

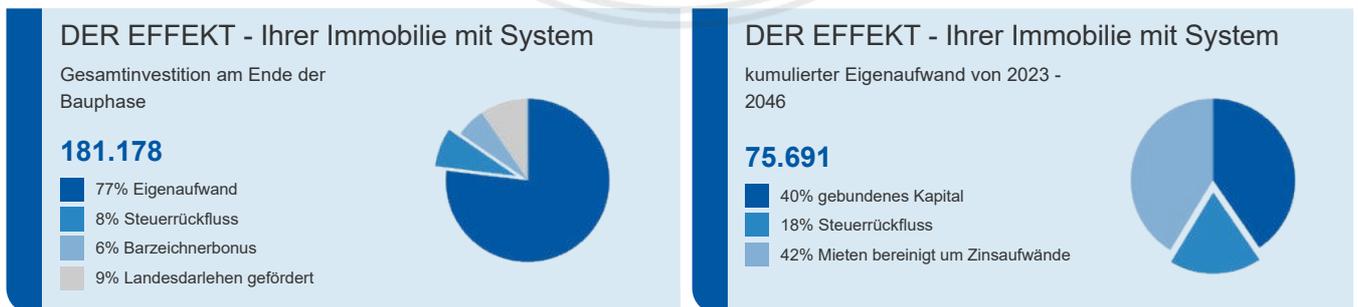
BAUPHASE (2023 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2023	163.853	2023	-8.160
-Barzeichnerbonus	-10.500	2024	-5.325
	153.353	2025	-7.230
		2026	-7.259
			-27.974

153.353
Eigenaufwand vor Steuer
-13.987
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
139.365
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	17.325

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)	
Ø Zufluss vor Steuer ****	162 pro Monat
Ø Zufluss nach Steuer ****	349 pro Monat
	1.942 pro Jahr
	4.190 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.	3,0%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	75.691
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.807
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,4 %



- * 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	868	-319	549	3.615	4.164	2,84 %	-142.446
€	2027	2.604	-956	1.648	3.630	5.278	3,70 %	-137.168
	2028	2.657	-956	1.701	2.622	4.323	3,15 %	-132.845
	2029	2.712	-956	1.755	2.591	4.346	3,27 %	-128.499
	2030	2.767	-956	1.811	2.560	4.371	3,40 %	-124.129
	2031	2.823	-956	1.867	2.528	4.395	3,54 %	-119.733
	2032	2.819	-956	1.863	2.496	4.359	3,64 %	-115.375
	2033	2.878	-956	1.922	2.494	4.415	3,83 %	-110.959
	2034	2.937	-956	1.981	2.460	4.442	4,00 %	-106.518
	2035	2.998	-956	2.042	2.426	4.468	4,19 %	-102.049
	2036	3.060	-956	2.104	2.392	4.496	4,41 %	-97.554
	2037	3.074	-956	2.118	2.356	4.474	4,59 %	-93.080
	2038	3.138	-956	2.182	2.345	4.527	4,86 %	-88.552
	2039	3.204	-956	2.248	1.408	3.656	4,13 %	-84.896
	2040	3.271	-956	2.315	741	3.056	3,60 %	-81.840
	2041	3.339	-956	2.383	-1.044	1.339	1,64 %	-80.501
	2042	3.334	-956	2.378	-1.645	733	0,91 %	-79.768
	2043	3.405	-956	2.449	-1.648	802	1,00 %	-78.966
	2044	3.477	-956	2.521	-1.688	834	1,06 %	-78.132
	2045	3.551	-956	2.595	-1.728	867	1,11 %	-77.266
	2046	3.982	-637	3.345	-1.770	1.575	2,04 %	-75.691
2047	4.807		4.807	-1.990	2.817	3,72 %	-72.874	

* 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	1.075	-207	868	-8.070	-57	-7.259	-27.974
2027	3.225	-621	2.604	-7.680	-167	-5.243	-33.217
2028	3.287	-629	2.657	-7.680	-159	-5.182	-38.399
2029	3.349	-638	2.712	-7.680	-151	-5.119	-43.519
2030	3.413	-646	2.767	-7.680	-143	-5.056	-48.575
2031	3.479	-655	2.823	-7.680	-135	-4.991	-53.566
2032	3.545	-726	2.819	-7.680	-127	-4.988	-58.554
2033	3.613	-735	2.878	-7.680	-118	-4.921	-63.474
2034	3.682	-745	2.937	-7.680	-110	-4.852	-68.327
2035	3.752	-754	2.998	-7.680	-101	-4.783	-73.110
2036	3.824	-764	3.060	-7.680	-93	-4.712	-77.822
2037	3.897	-823	3.074	-7.680	-84	-4.690	-82.512
2038	3.972	-833	3.138	-5.880	-75	-2.817	-85.329
2039	4.047	-843	3.204	-4.620	-66	-1.482	-86.812
2040	4.125	-854	3.271	-1.125	-58	2.088	-84.723
2041	4.204	-864	3.339		-48	3.291	-81.432
2042	4.284	-950	3.334		-39	3.295	-78.137
2043	4.366	-961	3.405		-30	3.375	-74.762
2044	4.449	-972	3.477		-21	3.457	-71.306
2045	4.534	-983	3.551		-11	3.539	-67.766
2046	5.004	-1.022	3.982		-2	3.980	-63.787
2047	5.884	-1.077	4.807			4.807	-58.980

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
		41.812			41.812
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.201			31.182
		nach Steuer			nach Steuer
		33.611			72.993

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 39.383

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 3.225 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% 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/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 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	1.320	-207	1.113	-1.260	-57	-204	-9.504
2027	3.960	-621	3.339	-1.725	-167	1.447	-8.057
2028	4.039	-629	3.410	-1.725	-159	1.526	-6.532
2029	4.120	-638	3.482	-1.725	-151	1.606	-4.926
2030	4.202	-646	3.556	-1.725	-143	1.688	-3.238
2031	4.286	-655	3.631	-1.725	-135	1.771	-1.466
2032	4.372	-726	3.646	-1.725	-127	1.794	328

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Immobilien
Investments
Seit 1978

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 3.960 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% 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.