

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
0,60 % KOMMANDITANTEILE

mit System zu mehr Immobilien- ertrag



VERSprochen - GEHALTEN
35 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019 - 2021

- + **1,13 %** mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + **2,99 %** höhere Mieterträge realisiert
- + **1,77 %** Investitionsvolumen

**Breitenleer Straße 248 |
1220 Wien**

Ihr IFA Bauherrenmodell N°490

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Firmenbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitzinsen usw. an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind enthalten**

➔ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer:in, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind eingerechnet.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerlicher Betreuung, Finanzierung, Förderung u.a.m. bis zur professionellen und nachhaltigen Vermietung und Verwaltung mit der Erfahrung aus 490 Projekten

STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand
- anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100% höheren Nettoertrag während der Begünstigungsphase

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen		27.999
minus Steuerzahlung		-3.610
Nettoeinnahmen nach Steuer		24.388

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		27.999
plus Steuerersparnis		24.062
Nettoeinnahmen nach Steuer		52.060

FÖRDEROPTIMIERUNG

- Sie erhalten ein gefördertes Landesdarlehen mit 1,0% Fixzins auf 20 Jahre

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von rund 9,00 pro m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden.

➔ **Die für die Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

VERWERTUNGSSZENARIO

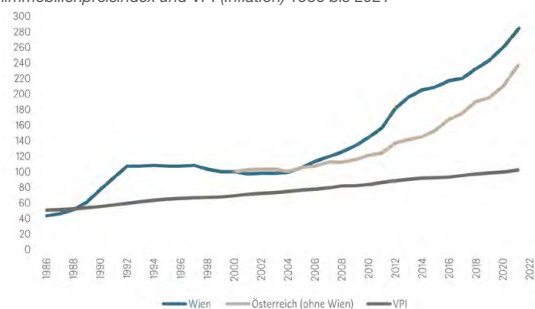
Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investoren des Bauherrenmodells N⁴⁹⁰ ein Szenario ermöglicht, das v.a. hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

Verwertungsszenario für die Bauherr:innen im Sinne von Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Wohnungen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft über Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit der Investor:innen ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens.

Vermietung jedenfalls bis zum Erreichen des steuerlichen Totalgewinns und Rückführung des geförderten Landesdarlehens.

Realisierung des Verkaufserlöses und anteilmäßige Aufteilung an die Investoren innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 1986 bis 2021



Quelle: CeNIB. Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kommanditanteil:	0,60 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	119.973
inkl. Bankdarlehen:	67.233
inkl. Landesdarlehen gefördert (kalk. Zinssatz 1,0%):	10.740

Berechnung Kreditzeichnung
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien
Berechnungszeitraum Bauphase + Ertragsphase
(begünstigte Abschreibung)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2022	-10.500		-10.500
2023	-10.500	2.805	-7.695
2024	-10.500	2.577	-7.923
2025	-12.374	3.705	-8.669
2026	-4.496	3.541	-955
2027	-4.464	2.949	-1.514
2028	-4.430	2.877	-1.553
2029	-4.396	2.803	-1.593
2030	-4.361	2.727	-1.634
2031	-4.367	2.649	-1.718
2032	-4.331	2.590	-1.741
2033	-4.324	2.508	-1.816
2034	-4.287	2.450	-1.836
2035	-4.248	2.361	-1.888
2036	-4.274	2.269	-2.005
2037	-4.234	2.218	-2.016
2038	-4.194	1.524	-2.670
2039	-4.164	716	-3.448
2040	-1.791	-667	-2.458
2041	1.459	-995	463
2042	1.502	-1.014	489
2043	1.547	-1.038	508
2044	1.592	-1.064	529
2045	2.214	-1.089	1.124

Finanzierungsphase 2026 – 2045

Alle Zahlen in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-97.921	37.402	-60.518
--------------	---------	--------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2026-2045)

pro Jahr	2.702		1.557
pro Monat	225		130

wertgesichertes, arbeitsfreies
Zusatzeinkommen
+ Immobilienwert ab 2046

Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2046 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2045 vor persönlicher Steuer

3.084

5,1 %

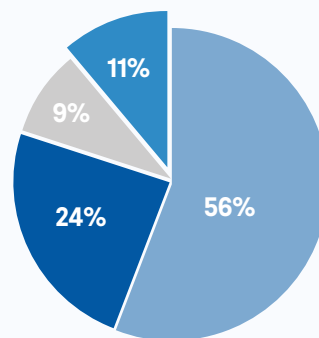
Ihr Eigenaufwand 2022 – 2045 beträgt netto **3.174 je m²** ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatzeinkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

Bauphase 2022 – 2025

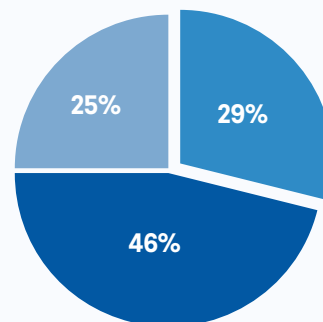
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



- 24% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen
- 9% Landesdarlehen gefördert

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2022 – 2045

60.518



- 46% Eigenaufwand kumuliert
- 29% Steuerrückfluss
- 25% Mieten bereinigt um Zinsaufwand

informationen

ZUM OBJEKT

- Totalsanierung mit überwiegend Neubau
- 3.178 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 45 Wohnungen (von 42 m² bis 112 m²)
- voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2023
- geplante Fertigstellung Frühjahr 2025



Das Projekt „Breitenleer Straße 248“ befindet sich in Donaustadt, dem flächenmäßig größten Bezirk Wiens, der gleichzeitig einer der „grünsten“ ist. Mehr als zwei Drittel der Fläche sind von Grünland und Gewässern geprägt, am bekanntesten sind etwa die Donauinsel oder das Naturschutzgebiet Lobau. Es gibt aber auch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe, Parks, Gärten und sogar Naturbadeteiche.

Die Lebensqualität ist hoch, Naherholungsgebiete und beste Infrastruktur sind direkt vor der Haustür. Die Anbindung an öffentlichen Verkehr/U-Bahn ist ausgezeichnet, umweltfreundliche Mobilität ist zu Fuß und auf vielen Radwegen möglich. Auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.

IHR BERATER



mind.capital gmbh

IFA Premium Partner 2021

Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis
+43 723 226 036-0 | office@mind.at | www.mind.at

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

Ihr IFA Bauherrenmodell N°490

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA FINANZGRUPPE

- **486** erfolgreich realisierte Projekte österreichweit
- **2,54 Mrd. Euro** Gesamtinvestitionsvolumen
- **7.700** zufriedene Anlegerinnen und Anleger stehen im Mittelpunkt einer umfassenden Investorenbetreuung



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

NEUBAUHERRENMODELL

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichnung

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 119.973 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	10.500	2022	-5.610
2023	10.500	2023	-5.154
2024	10.500	2024	-7.410
2025	10.500	2025	-7.083
	42.000		-25.257

42.000
Eigenaufwand vor Steuer

-12.628
Steuerrückfluss**) bei 50%

Progression

29.372
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	67.233
Landesdarlehen gefördert ****)	10.740

FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

225
pro Monat

2.702
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

130
pro Monat

1.557
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

60.518

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.084

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

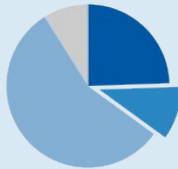
5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

119.973

24% Eigenaufwand
11% Steuerrückfluss
56% Bankdarlehen
9% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2045

60.518

46% Eigenaufwand
29% Steuerrückfluss
25% 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 EUR 67.233 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.08.2025, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 2,79% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.12.2032. Ab 01.01.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,00% p.a., ab 01.01.2036 auf 3,25% p.a., und ab 01.01.2039 auf 3,50% p.a. steigend.
- ****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 10.740 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.08.2025, kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- *****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 2045. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

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

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,60 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2022			-10.500		-10.500	-10.500
	2023			-10.500	2.805	-7.695	-18.195
⊞	2024			-10.500	2.577	-7.923	-26.118
	2025	671	-2.544	-12.374	3.705	-8.669	-34.787
€	2026	1.610	-6.106	-4.496	3.541	-955	-35.742
	2027	1.643	-6.106	-4.464	2.949	-1.514	-37.256
	2028	1.676	-6.106	-4.430	2.877	-1.553	-38.809
	2029	1.710	-6.106	-4.396	2.803	-1.593	-40.401
	2030	1.745	-6.106	-4.361	2.727	-1.634	-42.035
	2031	1.740	-6.106	-4.367	2.649	-1.718	-43.753
	2032	1.776	-6.106	-4.331	2.590	-1.741	-45.493
	2033	1.813	-6.137	-4.324	2.508	-1.816	-47.310
	2034	1.850	-6.137	-4.287	2.450	-1.836	-49.146
	2035	1.888	-6.137	-4.248	2.361	-1.888	-51.034
	2036	1.894	-6.168	-4.274	2.269	-2.005	-53.039
	2037	1.934	-6.168	-4.234	2.218	-2.016	-55.056
	2038	1.975	-6.168	-4.194	1.524	-2.670	-57.725
	2039	2.016	-6.180	-4.164	716	-3.448	-61.174
	2040	2.058	-3.849	-1.791	-667	-2.458	-63.632
	2041	2.051	-593	1.459	-995	463	-63.168
	2042	2.095	-593	1.502	-1.014	489	-62.680
	2043	2.140	-593	1.547	-1.038	508	-62.171
	2044	2.185	-593	1.592	-1.064	529	-61.643
2045	2.559	-346	2.214	-1.089	1.124	-60.518	
	2046	3.084		3.084	-1.279	1.805	-58.713

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

****) 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

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-5.610		-5.610	-5.610
2023				-5.154		-5.154	-10.764
2024				-7.410		-7.410	-18.174
2025	835	-164	671	-6.918	-836	-7.083	-25.257
2026	2.004	-394	1.610	-5.580	-1.928	-5.899	-31.156
2027	2.042	-399	1.643	-5.580	-1.817	-5.754	-36.910
2028	2.081	-405	1.676	-5.580	-1.702	-5.606	-42.516
2029	2.120	-410	1.710	-5.580	-1.585	-5.454	-47.971
2030	2.161	-415	1.745	-5.580	-1.464	-5.298	-53.269
2031	2.202	-462	1.740	-5.580	-1.339	-5.180	-58.449
2032	2.244	-468	1.776	-5.580	-1.211	-5.016	-63.464
2033	2.286	-474	1.813	-5.580	-1.133	-4.901	-68.365
2034	2.330	-480	1.850	-5.580	-992	-4.722	-73.087
2035	2.374	-485	1.888	-5.580	-846	-4.538	-77.624
2036	2.419	-525	1.894	-5.580	-750	-4.436	-82.060
2037	2.465	-531	1.934	-4.398	-584	-3.048	-85.107
2038	2.512	-537	1.975	-2.994	-412	-1.431	-86.539
2039	2.560	-544	2.016	-432	-250	1.334	-85.205
2040	2.608	-550	2.058		-67	1.991	-83.214
2041	2.658	-606	2.051		-24	2.027	-81.187
2042	2.708	-613	2.095		-18	2.077	-79.110
2043	2.760	-620	2.140		-12	2.127	-76.983
2044	2.812	-627	2.185		-7	2.178	-74.804
2045	3.245	-686	2.559		-1	2.558	-72.246
2046	3.852	-767	3.084			3.084	-69.162

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 2.004 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a. ab dem Jahr 2027. 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%, 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 01.08.2025 berechnet.

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: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		27.999			27.999
		minus Steuer			plus Steuer
		-3.610			24.062
		nach Steuer			nach Steuer
		24.388			52.060

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 27.672

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

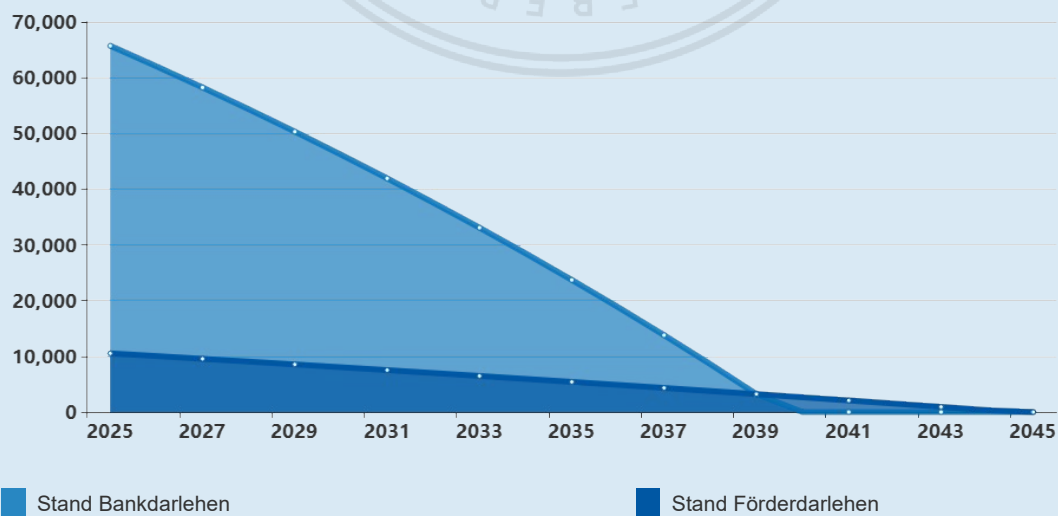
Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

KREDITÜBERSICHT

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	1.506	791	2.297	65.727	203	44	247	10.537	2.544
2026	3.688	1.825	5.514	62.039	490	103	593	10.048	6.106
2027	3.795	1.719	5.514	58.244	494	98	593	9.553	6.106
2028	3.904	1.609	5.514	54.340	499	93	593	9.054	6.106
2029	4.017	1.496	5.514	50.323	504	88	593	8.550	6.106
2030	4.133	1.380	5.514	46.189	510	83	593	8.040	6.106
2031	4.252	1.261	5.514	41.937	515	78	593	7.525	6.106
2032	4.375	1.138	5.514	37.562	520	73	593	7.006	6.106
2033	4.479	1.066	5.544	33.083	525	68	593	6.481	6.137
2034	4.615	929	5.544	28.469	530	62	593	5.950	6.137
2035	4.755	789	5.544	23.713	536	57	593	5.415	6.137
2036	4.877	698	5.576	18.836	541	52	593	4.874	6.168
2037	5.038	538	5.576	13.798	547	46	593	4.327	6.168
2038	5.204	371	5.576	8.594	552	41	593	3.775	6.168
2039	5.372	215	5.587	3.222	558	35	593	3.217	6.180
2040	3.219	38	3.257		563	30	593	2.654	3.849
2041					569	24	593	2.086	593
2042					575	18	593	1.511	593
2043					580	12	593	931	593
2044					586	7	593	345	593
2045					345	1	346		346

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

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-4.428		-4.428	-4.428
2023				-2.568		-2.568	-6.996
2024				-2.262		-2.262	-9.258
2025	1.080	-164	916	-1.968	-836	-1.888	-11.146
2026	2.592	-394	2.198	-1.254	-1.928	-985	-12.131
2027	2.644	-399	2.244	-1.254	-1.817	-827	-12.957
2028	2.697	-405	2.292	-1.254	-1.702	-664	-13.622
2029	2.751	-410	2.341	-1.254	-1.585	-498	-14.120
2030	2.806	-415	2.390	-1.254	-1.464	-327	-14.447
2031	2.862	-462	2.400	-1.254	-1.339	-194	-14.641
2032	2.919	-468	2.451	-1.254	-1.211	-14	-14.655
2033	2.977	-474	2.504	-1.254	-1.133	116	-14.538
2034	3.037	-480	2.557	-1.254	-992	312	-14.227
2035	3.098	-485	2.612	-1.254	-846	512	-13.715
2036	3.160	-525	2.635	-1.254	-750	631	-13.084
2037	3.223	-531	2.692	-1.254	-584	854	-12.229
2038	3.287	-537	2.750	-1.254	-412	1.084	-11.145
2039	3.353	-544	2.809	-1.254	-250	1.305	-9.840
2040	3.420	-550	2.870	-1.254	-67	1.549	-8.292
2041	3.488	-606	2.882	-1.254	-24	1.604	-6.687
2042	3.558	-613	2.945	-1.254	-18	1.673	-5.014
2043	3.629	-620	3.009	-1.254	-12	1.743	-3.271
2044	3.702	-627	3.075	-1.254	-7	1.814	-1.457
2045	3.776	-686	3.090	-1.254	-1	1.835	378

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 2.592 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a ab dem Jahr 2027.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.