



**Jedleseer Straße 104-106** | 1210 Wien

Bauherrenmodell N°494

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

**Information**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

### **Abschnitt A**

---

Allgemeine Informationen Seite 2

### **Abschnitt B**

---

Projektdaten Seite 9

### **Abschnitt C**

---

Kreditzeichnung Seite 22

### **Abschnitt D**

---

Barzeichnung Seite 32

### **Abschnitt E**

---

Rechtliche und steuerliche Grundlagen Seite 41

### **Abschnitt F**

---

Projektpartner:innen Seite 46

## **ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

---

Diese Unterlagen bieten einen allgemeinen Überblick sowie Informationen über das konkrete Angebot.

Der Inhalt wurde gewissenhaft unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktverhältnisse, Gesetzesgrundlagen, Erfahrungswerte aus der Vergangenheit u.a.m. zusammengestellt. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass sich derzeit nicht abschätzbare Veränderungen in Zukunft ergeben können, die das Ergebnis einer derartigen Beteiligung beeinflussen. Bei den angeführten Beträgen und Flächen handelt es sich um gerundete Werte.

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung entspricht nicht dem üblichen Kauf einer bereits fertig gestellten Immobilie. Die Kommanditgesellschaft verwaltet ihre eigene Liegenschaft und ist als Bauherr:in „unternehmerisch“ tätig. Im Zuge der Projektentwicklung, Umsetzung, Finanzierung, Vermietung u.a.m. können sich Veränderungen ergeben, welche durch geänderte Marktbedingungen, Gesetze oder Beschlüsse der Kommanditist:innen eintreten. In diesen Unterlagen wird der voraussichtliche Ablauf des Investitionsvorhabens beschrieben; dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rd. 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA Institut für Anlageberatung AG realisiert wurden.

Die Zielsetzung, die finanziellen Voraussetzungen, die steuerliche Ausgangssituation u.a.m. sind bei den jeweiligen Bauherr:innen verschieden und somit individuell. **Es wird unbedingt empfohlen mit Ihrem/Ihrer persönlichen Berater:in sowie Steuerberater:in die Auswirkungen auf Ihre individuelle Situation und Lebensplanung zu besprechen und abzustimmen.**

Wir haben uns auf den folgenden Seiten für eine gendergerechte Sprache entschieden. Das heißt, dass wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern sowohl die weibliche als auch die männliche grammatikalische Form verwenden.

## **IMMOBILIENBESITZ MIT ERHÖHTER WERTSCHÖPFUNG**

---

### **SICHERHEIT, ERTRAG, WERTBESTÄNDIGKEIT**

In Zeiten mit großer Ungewissheit über die künftige Entwicklung der Kapitalmärkte kommt einer Wahl der geeigneten Vorsorge- und Anlageform entscheidende Bedeutung zu.

Geldwerte verlieren inflationsbedingt mittel- bis langfristig an Kaufkraft. Sachwerte, wie Immobilienbesitz - insbesondere Ertragsimmobilien in urbanen/innerstädtischen Lagen - zeichnen sich hingegen durch ihre Wertbeständigkeit aus.

### **VERSCHIEDENE MÖGLICHKEITEN DER IMMOBILIENVERANLAGUNG - DER MARKT**

Den Investor:innen stehen verschiedene Wege der Immobilienveranlagung offen, wobei eine Entscheidung nicht nur vom gewünschten Kapitaleinsatz, sondern auch von anderen persönlichen Rahmenbedingungen (Steuersituation, Sicherheitsaspekt, Veranlagungshorizont) abhängt.

Eine Möglichkeit stellt der private, direkte Erwerb von Immobilien (z.B. Eigentums- bzw. Vorsorgewohnung) dar. Diese in Österreich gängige Form der Immobilienveranlagung hat jedoch u.a. den Nachteil, dass sie den Investor:innen meist viel Zeit und regelmäßigen Verwaltungsaufwand abverlangt. Dieser Umstand führt häufig zur Erkenntnis, dass „Besitz auch belastet“. Zudem bleiben den Klient:innen mögliche Vorteile (z.B. Förderungen, steuerliche Begünstigungen, Mietenpool u.a.m.) meist verwehrt.

Nachteilig kann dabei eine Abhängigkeit von den Fähigkeiten des beteiligten Managements sein. In Österreich gab es in der Vergangenheit einige bedauerliche Beispiele, bei denen die Investor:innen schmerzhafteste Verluste - trotz einer grundsätzlich sicheren Veranlagungsvariante - erleiden mussten.

### **DIE INTELLIGENTE UND ZEITGEMÄSSE LÖSUNG - DAS BAUHERRENMODELL**

Eine Spezialform der Immobilienbeteiligung stellt das Bauherrenmodell dar. Diese Veranlagungsform vereint die Vorzüge der klassischen Immobilienveranlagung und schließt zuvor erwähnte „Quellen des Misserfolges“ aufgrund klarer und fairer Rahmenbedingungen bestmöglich aus.

Jeder/Jede Investor:in kann einen individuell großen Anteil an einer konkreten Immobilie mit persönlicher Eintragung im österreichischen Firmenbuch erwerben. Im Grundbuch wird die Jedleseer Straße 104-106 Entwicklungs GmbH & Co KG eingetragen. Darüber hinaus bietet diese Variante weitere Vorteile, die bei anderen Beteiligungsformen in dieser Form nicht erzielbar sind.

## **IMMOBILIENBESITZ MIT SYSTEM** – Kommanditbeteiligung als Bauherrenmodell

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Das Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung ist eine Möglichkeit der Immobilienveranlagung für Privatinvestor:innen zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der Gesetzgeber den Investor:innen (= Kommanditgesellschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

### **FUNKTIONSWEISE**

Mehrere Personen erwerben Kommanditanteile an der Jedleseer Straße 104-106 Entwicklungs GmbH & Co KG, um das bestehende Altgebäude abzurechen und einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige und nachhaltige Vermietung (**keine Eigen-nutzung!**).

### **ZIELSETZUNG**

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell im Wege einer Kommanditgesellschaft soll - neben der Wertsicherung des Kapitals - ein **langfristiges, wertgesichertes und arbeitsfreies Zusatzeinkommen** ermöglichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden erfahrene Professionist:innen beauftragt, um für die Privatinvestor:innen nahezu keinen persönlichen Aufwand, bei gleichzeitig voller Transparenz und Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

### **WESENTLICHE VORTEILE FÜR INVESTOR:INNEN**

- **Sicherheit** durch Grundbucheintragung der Kommanditgesellschaft
- **Inflationsschutz** durch Indexierung der Mieteinnahmen
- **Transparenz** und laufende Information
- **Vermietungsgemeinschaft** (Risikominimierung durch Mietenpool)
- **Beschleunigte Abschreibung** (1/15 AfA für Bau- u. Nebenkosten) gemäß Wohnhaussanierungsgesetz
- Berechtigung zum **Vorsteuerabzug** (Unternehmereigenschaft)
- **Niedrige Betriebskosten** wegen neuer, energieeffizienter Bausubstanz
- **Individuelle Finanzierungsgestaltung** für den/die Investor:in (Barbeteiligung möglich)
- **Arbeitsfreies Zusatzeinkommen**  
durch professionelles Immobilienmanagement inkl. Vermietung und Verwaltung

### **KEINE CHANCEN OHNE WIRTSCHAFTLICHES RISIKO**

- **Änderung der Markt- und Gesetzeslage**  
(z.B. Mieternachfrage, steuerliche oder förderungsrechtliche Änderungen)
- **Risiken aus dem Werkvertrag** (z.B. Bodenrisiko, behördliche Auflagen)
- **Finanzierungsrisiken** (z.B. Zinserhöhung, Mieterausfall)
- **Immobilien-spezifische Risiken**  
(z.B. Leerstand, Vermietungsrisiko, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiko)
- **Zeitliche Risiken** (Behördenverfahren, Bauzeitinszen, usw.)

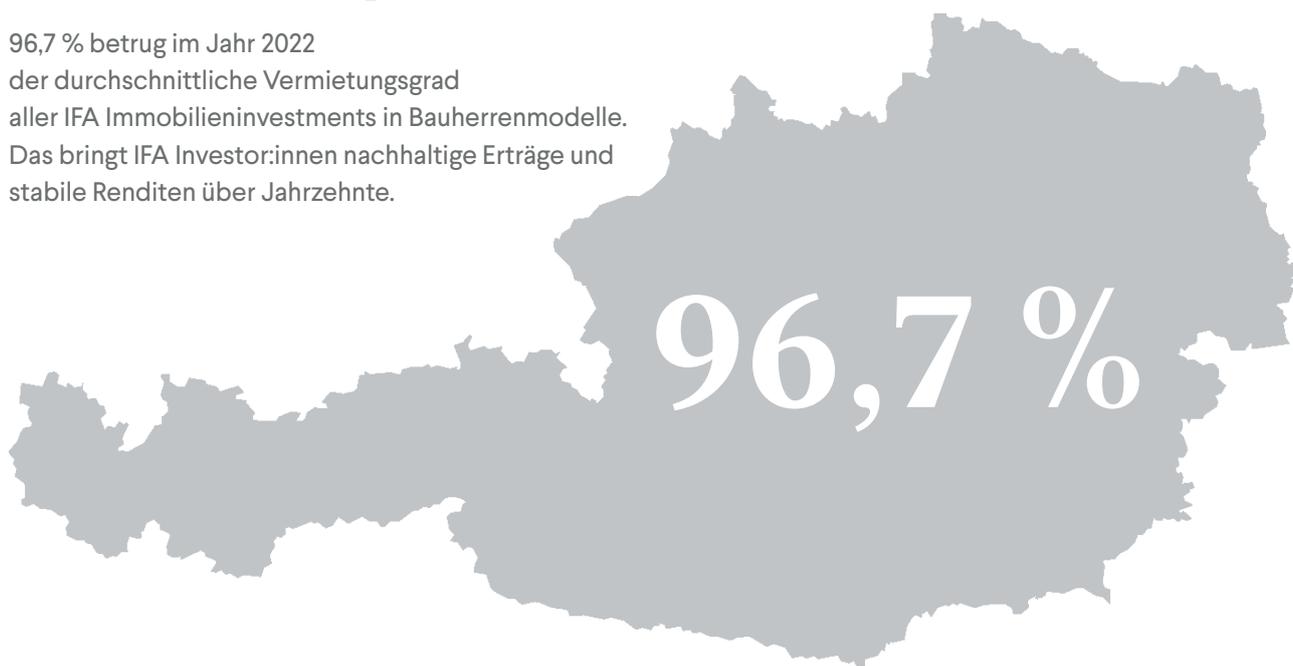
## UMSETZUNG

Zur erfolgreichen Umsetzung eines Bauherrenmodells ist spezielles Know-How, langjährige Erfahrung und ein koordiniertes Zusammenwirken verschiedener Projektpartner:innen erforderlich. IFA Institut für Anlageberatung AG beschäftigt sich seit 1984 überwiegend mit der Aufbereitung und Vermittlung von Bauherrenmodellen an Kapitalanleger:innen. In Zusammenarbeit mit zahlreichen, erfahrenen Projektpartner:innen (Steuerberater:innen, Anwältinnen und Anwälte, Makler:innen, Banken usw.) konnten bis Ende 2022 insgesamt 492 innerstädtische Wohnobjekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 2,64 Mrd. realisiert werden. 7.800 Anleger:innen gelangten dadurch in den Genuss der zuvor erwähnten Vorteile.

## DURCHSCHNITTLICHER VERMIETUNGSGRAD 2022

### Hoher Vermietungsgrad beweist höchste Kompetenz.

96,7 % betrug im Jahr 2022  
der durchschnittliche Vermietungsgrad  
aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle.  
Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und  
stabile Renditen über Jahrzehnte.



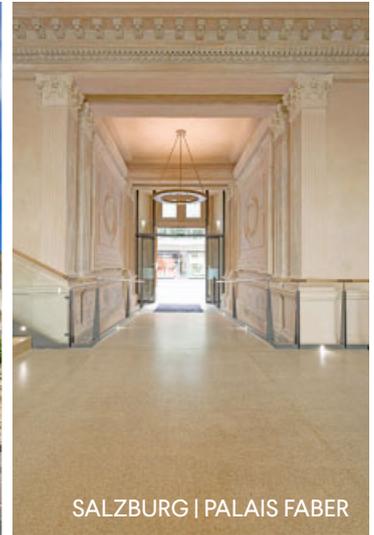
Bauherrenmodelle der IFA Institut für Anlageberatung AG sind ein Gewinn für Alle. Die aktive Beteiligung an sinnvoller Stadtentwicklung und Realisierung von leistbarem Wohnraum in lebenswerten Wohnungen zeigt sich in einer hohen Vermietungsrate.

Der durchschnittliche Vermietungsgrad von IFA Bauherrenmodellen im Jahr 2022 beträgt österreichweit 96,7%. Dieser Wert bezieht sich auf die aktuell zur Vermietung stehenden Wohneinheiten und kann sich je nach Marktverhältnissen ändern und lässt keine Rückschlüsse auf andere Objekte zu.

**BEISPIELE AUS REALISIERTEN IFA BAUHERRENMODELLEN**



**BEISPIELE AUS REALISIERTEN IFA PRIME INVESTMENTS**



SALZBURG | PALAIS FABER



1030 WIEN | SOFIENSÄLE | MARXERGASSE



1010 WIEN | ELISABETHSTRASSE | MOTEL ONE



## **STANDARDANFORDERUNGEN**

- Geeignete **Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- Nachfrageorientierte **Wohnungsgrößen**
- Anspruchsvoller **Gesamteindruck**
- Gediegene **Grundausrüstung** (Parkettböden, Küchen, etc.)



## DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

- **Realisierung des Investitionsvorhabens** durch Kapitalanleger:innen in Form einer Beteiligung als Kommanditist:in an der Jedleseer Straße 104-106 Entwicklungs GmbH & Co KG
- **Eintragung** des persönlichen Anteiles an der Kommanditgesellschaft im **österreichischen Firmenbuch**
- **Gemeinschaftliche Vermietung**  
(Mietenpool) durch beauftragte Hausverwaltung Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“
- **Steuerliche Begünstigungen**  
gemäß Wohnhaussanierungsgesetz; begünstigte Abschreibung (15 Jahre) der Baukosten für das Projekt
- **Förderungsdarlehen** Land Wien

### PROJEKTDATEN:

- **Abbruch des Altgebäudes** und **Errichtung eines Neubaus**
- Schaffung von **25 Wohneinheiten**, mit Terrassen, sowie einer Geschäftsfläche und **8 TG-Stellplätzen**
- **Ertragsbewertete Nutzfläche: 1.815 m<sup>2</sup>**
- Geplanter **Baubeginn**: Herbst 2024
- Voraussichtliche **Fertigstellung**: Frühjahr 2026
- **Gesamtkosten** des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **EUR 11.900.000 netto**
- Allgemeiner **Finanzierungsvorschlag**: 54% Eigenkapital; 46% Fremdmittel

Daten.

### BAUKOSTENGARANTIE:

die Baukosten für das konzipierte Projekt laut Projektdokumentation sind als Festpreis garantiert. Die Risiken aus der aktuellen Ukraine-Krise sowie Auswirkungen aus der Covid-19 Pandemie sind in der Garantie beinhaltet. Ausgenommen sind aus steuerlichen Gründen die allgemeinen Bauherrenrisiken wie z.B. Boden- bzw. Baugrundrisiko oder auch gesetzliche, förderrechtliche, ordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen.

Kosten.

### ERSTVERMIETUNGSGARANTIE:

für die ersten 12 Monate ab Fertigstellung und Vermietungsbeginn wird eine Erstvermietungsgarantie zu Gunsten der Investor:innen abgegeben. Sollte es in den ersten 12 Monaten ab diesem Zeitpunkt zu Leerständen bzw. Mietausfällen kommen, so werden diese entgangenen Mieteinnahmen in Höhe der kalkulierten Mieten bis maximal 12 Monate getragen. Im Falle einer späteren Fertigstellung verschieben sich diese Termine entsprechend.

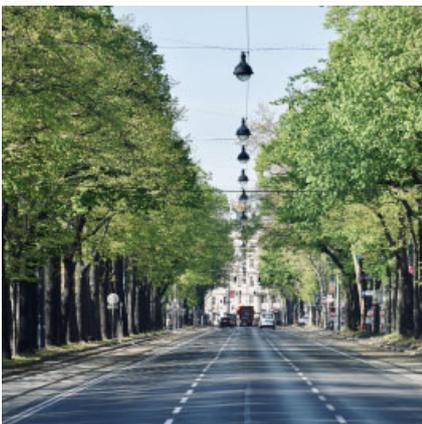
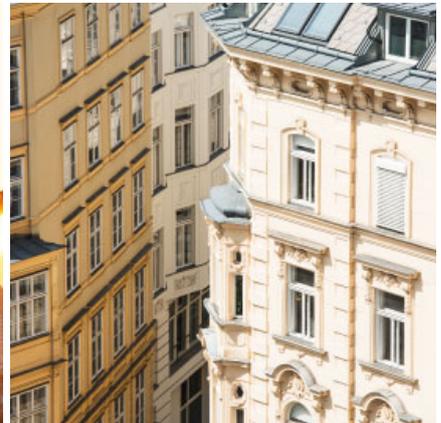
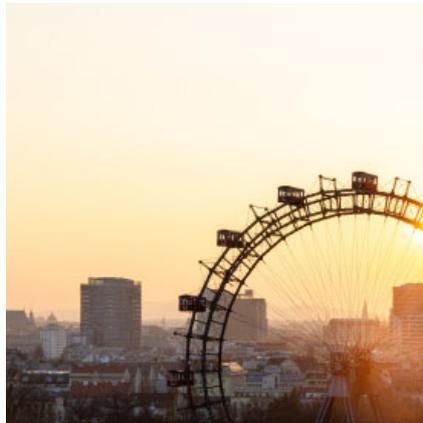
Garantie.

Zur Umsetzung des Investitionsvorhabens werden entsprechende Projektpartner:innen von den investierenden Klient:innen direkt beauftragt. Dieses Projekt wurde von IFA Institut für Anlageberatung AG bzw. dessen Planer hinsichtlich der Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen und förderungsrechtlichen Bestimmungen.

## WIEN - IN LEBENSQUALITÄT DIE NR. 1

Seit Jahren liegt Wien vorne: Laut Mercer bietet die Donaumetropole auch im aktuellen Ranking weltweit die höchste Lebensqualität. Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist hoch und wird auch in Zukunft weiter steigen.

Der Trend geht hierbei eindeutig zu Neubau-Wohnungen mit persönlicher Freifläche und in kurzer Entfernung zu Naherholungsgebieten. Der Reichtum an Naturräumen und die Nähe zum Wasser schaffen Platz für Aktivitäten, die die Metropole Wien einzigartig macht.

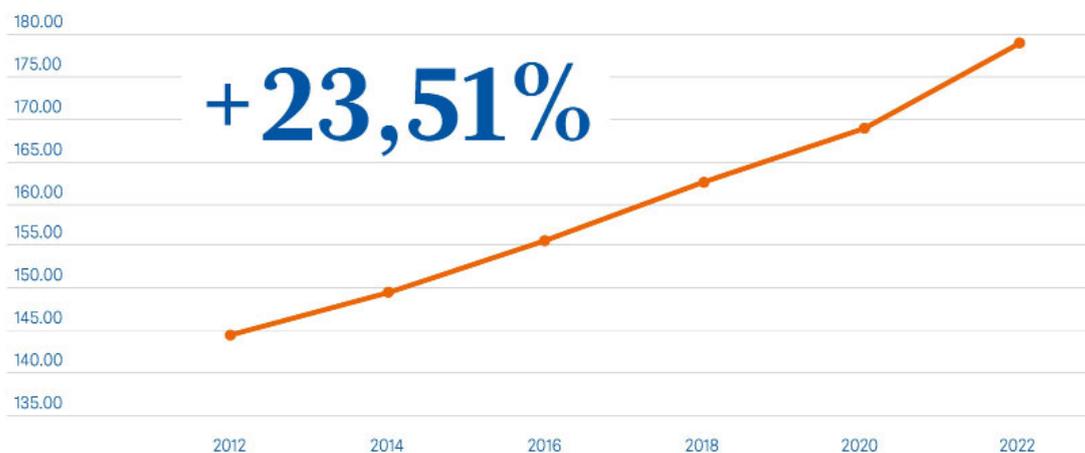


## FLORIDSDORF



Das Projekt „Jedleseer Straße 104-106“ befindet sich in Floridsdorf, einem der stärksten wachsenden Wohnbezirke Wiens. Mit bekannten Naherholungsgebieten, wie der Donauinsel oder dem Floridsdorfer Wasserpark, bietet diese Wohngegend einen sehr guten Mix aus Erholung und bester Infrastruktur. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FLORIDSDORF



Quelle: Statistik Austria

**GUT GELEGEN**



## ALLES IN DER NÄHE

---

Der Standort „Jedleseer Straße 104-106“ überzeugt durch seine Lage und bietet ein attraktives Wohnumfeld mit umfassender Infrastruktur wie Nahversorger, Gastronomiebetriebe, Dienstleister sowie das Einkaufszentrum im Norden von Wien - das Shopping-Center Nord.

Das Projekt „Jedleseer Straße 104-106“ befindet sich in Floridsdorf, einem der stärksten wachsenden Wohnbezirke Wiens. Mit bekannten Naherholungsgebieten, wie der Donauinsel oder der Alten Donau, bietet diese Wohngegend einen sehr guten Mix aus Erholung und bester Infrastruktur. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verbindungen.

### NAHVERSORGER

---

Supermarkt	160 m
Shoppingcenter Nord	865 m
Floridsdorfer Markt	1.100 m

### KINDERGARTEN | SCHULEN

---

Volksschule	220 m
Kindergarten	270 m
Mittelschule	440 m

### ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

---

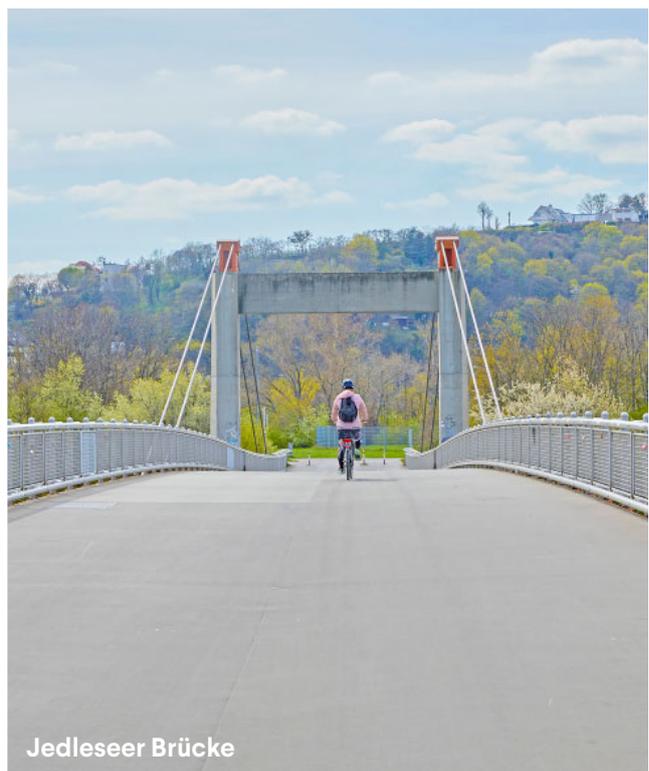
Allgemeinmediziner	95 m
Apotheke	110 m
Klinik Floridsdorf	1.290 m

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

---

Bushaltestelle „Anton Störck Gasse“	65 m
Straßenbahnhaltestelle „Koloniestraße“	550 m
Bahnhof „Jedlersdorf“	1.200 m

## DIE UMGEBUNG



## **DIE UMGEBUNG**

---



Donau



Aupark Jedlesee



Shopping City Nord

## DAS OBJEKT - VISUALISIERUNG



## **LANGFRISTIG NACHHALTIG.**

---

Mit jedem Immobilien-Investment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

Die Umsetzung dieses Gedankens ist im Projekt „Jedleseer Straße 104-106“ durch eine Reihe baulicher Maßnahmen auch spürbar. **Ein Auszug:**

- Gebäude-Zertifizierung wird angestrebt (z.B. KlimaAktiv)
- Nachverdichtung anstelle von Bodenversiegelung
- Modernste Energiestandards und optimale Flächennutzung
- Begrünter Innenhof und Bepflanzung am Grundstück
- Extensives Gründach
- Kleinkinderspielplatz am Grundstück
- Hocheffizientes Wärmesystem (Fernwärme) mit Photovoltaik-Anlage kombiniert
- Klimavorbereitung (Verrohrungen für Split-Klimageräte) im 2. Dachgeschoss
- Fußbodenheizung für thermischen Komfort
- E-Mobilität für PKW vorbereitet
- Zahlreiche Fahrradabstellplätze mit Zugang im Erdgeschoss

### **WIR ENTWICKELN LEBENSÄÄUME**

---

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen. Wir setzen auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie „Grätzelzentren“.

### **WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG**

---

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

### **WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN**

---

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen. Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO<sub>2</sub> in der Luft bei.

### **WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ**

---

Bei unseren Projekten streben wir die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe an. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom. Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung, Regenwasser-Management und optimierten Wasserbedarf.

## NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Stockwerk	Anzahl Wohnungen	Nutzfläche *	Faktor	Ertragsbewertete Nutzfläche **
Erdgeschoss	3	180m <sup>2</sup>	1,000	180 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	6	399 m <sup>2</sup>	1,025	409 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	6	398 m <sup>2</sup>	1,050	418 m <sup>2</sup>
1. + 2. Dachgeschoss	10	635 m <sup>2</sup>	1,075	683 m <sup>2</sup>
1 Geschäftslokal		39 m <sup>2</sup>	1,000	39 m <sup>2</sup>
Terrassen		154 m <sup>2</sup>	0,300	46 m <sup>2</sup>
8 TG-Stellplätze				40 m <sup>2</sup>
<b>Ertragsbewertete Nutzfläche</b>				<b>1.815 m<sup>2</sup></b>

\* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Auf Grund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

\*\* Bewertung auf Grund der Lage und Ertragssituation gemäß Erfahrungswerten. Entspricht nicht einer Bewertung gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen.

## KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen
25 Wohnungen	1.611 m <sup>2</sup>	10,16 EUR	16.368 EUR
19 Küchen **		42,00 EUR	798 EUR
Geschäftslokal	39 m <sup>2</sup>	10,16 EUR	396 EUR
8 TG-Stellplätze		76,80 EUR	614 EUR
<b>Zwischensumme</b>			<b>18.176 EUR</b>
Bestandvertrag (Stadt Wien) ***			-225 EUR
<b>Gesamteinnahmen monatlich</b>			<b>17.951 EUR</b>
<b>Gesamteinnahmen jährlich</b>			<b>215.000 EUR</b>

## FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche *	Miete m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen
25 Wohnungen	1.611 m <sup>2</sup>	13,18 EUR	21.233 EUR
Geschäftslokal	39 m <sup>2</sup>	10,16 EUR	396 EUR
8 TG-Stellplätze		76,80 EUR	614 EUR
<b>Zwischensumme</b>			<b>22.244 EUR</b>
Bestandvertrag (Stadt Wien) ***			-225 EUR
<b>Gesamteinnahmen monatlich</b>			<b>22.019 EUR</b>
<b>Gesamteinnahmen jährlich</b>			<b>264.000 EUR</b>

Gemäß Liebhabereichtlinien sind in Fällen gesetzlicher Einnahmenbeschränkungen (wie z.B. Richtwertmieten oder förderungsrechtliche Einschränkungen) fiktive marktkonforme Mieteinnahmen anzusetzen. Die fiktiven Mieten werden für die Totalgewinnberechnung unter Berücksichtigung der Indexanpassung bis zur Fertigstellung mit einem Wert von 13,18 Euro netto/m<sup>2</sup> angesetzt.

## FÖRDERUNG

Anzahl	Nutzfläche *	pro m <sup>2</sup>	Förderdarlehen
25 Wohnungen	1.611 m <sup>2</sup>	700,00 EUR	1.127.700 EUR
Geschäftslokal	39 m <sup>2</sup>	700,00 EUR	27.300 EUR
<b>Gefördertes Landesdarlehen (kalkuliert)</b>			<b>1.155.000 EUR</b>

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

\* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (vor allem im Dachgeschossbereich aufgrund der Wandschrägen) ergeben.

\*\* Für 6 Anbotswohnungen werden keine Mieten für Küchen verrechnet.

\*\*\* Für die Anmietung eines öffentlichen Grundstückes von 116m<sup>2</sup> besteht ein Bestandvertrag mit der Stadt Wien. Es ist ein Bestandszins in Höhe von rd. 2.700 Euro p.a. indexiert zu entrichten.

## VORAUSSICHTLICHER INVESTPLAN

		netto *		Preis/m <sup>2</sup> **	
KG samt Liegenschaftsanteilen	3.000.000	EUR	1.653	EUR	
Generalplanung   Bau- u. Baunebenkosten   wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	6.980.000	EUR	3.846	EUR	
Wirtschaftliche Betreuung	500.000	EUR	275	EUR	
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	22	EUR	
Hausverwaltung   Erstvermietung *	238.000	EUR	131	EUR	
Geschäftsführung   Haftungsprovision Komplementär	100.000	EUR	55	EUR	
Bestandvertrag (Stadt Wien)	7.500	EUR	4	EUR	
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung   Förderungsabwicklung	200.000	EUR	110	EUR	
<b>Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten</b>	<b>11.065.500</b>	<b>EUR</b>	<b>6.096</b>	<b>EUR</b>	

### NICHT ENTHALTEN SIND:

- **Kosten** aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**
- **Erwerbsnebenkosten**, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- **Finanzierungskosten** und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitinsen**
- **Erhöhung** des **Finanzierungsaufwandes** (z.B. Bauzeitinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. Änderungen des Zinssatzes
- **Kosten** aufgrund zusätzlich **erforderlicher baulicher Maßnahmen** (Boden- und statisches Risiko)
- **Allfällige Erhöhung** des **Finanzierungsvolumens** gemäß Beschlüssen der Gesellschafter:innen

\* Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmer:inneneigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

\*\* Nettopreis bezogen auf eine ertragsbewertete Nutzfläche von 1.815 m<sup>2</sup>.

\*\*\* Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen.

## VORAUSSICHTLICHER INVESTPLAN KREDITZEICHNUNG

Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		<b>netto</b>
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	11.065.500	EUR
Erwerbsnebenkosten *	70.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitinsen **	700.000	EUR
Reserve	44.500	EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>11.900.000</b>	<b>EUR</b>
Beratungshonorar	178.500	EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar</b>	<b>12.078.500</b>	<b>EUR</b>

\* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer	1.700	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	58.300	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	10.000	EUR
	<b>70.000</b>	<b>EUR</b>

\*\* Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Herbst 2024 und einem Tilgungsbeginn ab September 2026, einem Zinssatz von 4,75% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 6.421.500 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

## FINANZIERUNGSVORSCHLAG – KREDITZEICHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Eigentümer:innen

	<b>netto</b>
Eigenkapital 2023 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Gesellschafterversammlung	1.650.000 EUR
Eigenkapital 2024 - Einzahlung 30.06.2024	1.650.000 EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 30.06.2025	1.650.000 EUR
Eigenkapital 2026 - Einzahlung 31.03.2026	1.650.000 EUR
Fremdkapital *	5.478.500 EUR
<b>voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>12.078.500 EUR</b>

- \* Für die Endfinanzierung ab 01.09.2026 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:
- Bankdarlehen 4.323.500 Euro
  - Kalkulierter Fixzinssatz 4,75% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.08.2033; ab 01.09.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,5% p.a.
  - Laufzeit 15 Jahre ab 01.09.2026
  - Landesdarlehen gefördert 1.155.000 Euro
  - kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
  - Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

Die rund 46%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.

Die endgültige Finanzierung wird von den Kommanditist:innen anlässlich der Gesellschafterversammlung beschlossen.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG – KREDITZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 12.078.500\*

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	1.650.000	2023	-808.000
2024	1.650.000	2024	-596.000
2025	1.650.000	2025	-678.000
2026	1.650.000	2026	-553.460
	<b>6.600.000</b>		<b>-2.635.460</b>

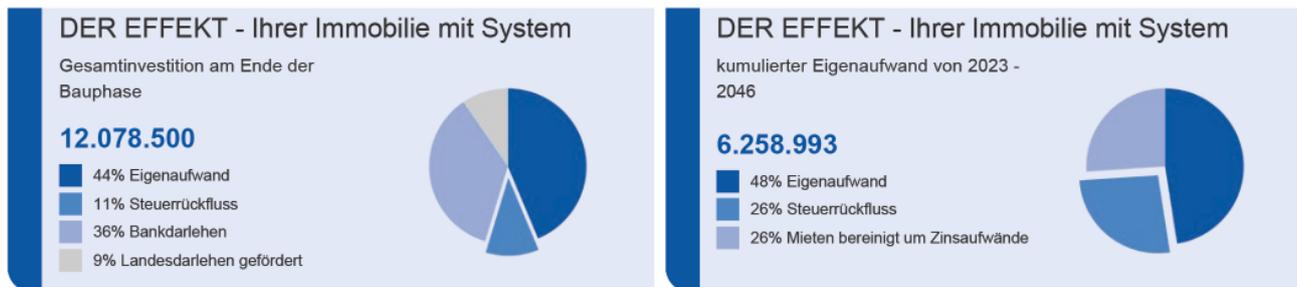
  

6.600.000 Eigenaufwand vor Steuer
<b>-1.317.730</b> Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
<b>5.282.270</b> Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	4.323.500
Landesdarlehen gefördert ****	1.155.000

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>12.639</b>	<b>151.663</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>4.070</b>
			pro Monat
			<b>48.836</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>6.258.993</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>320.465</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,1 %</b>



- \* 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 4.323.500 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.09.2026, kalkulierter Fixzinssatz mit 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 1.155.000 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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG – KREDITZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
M	2023			-1.650.000		-1.650.000	-1.650.000
	2024			-1.650.000	404.000	-1.246.000	-2.896.000
	2025			-1.650.000	298.000	-1.352.000	-4.248.000
	2026	57.867	-156.659	-1.748.793	339.000	-1.409.793	-5.657.793
€	2027	173.600	-469.978	-296.378	276.730	-19.648	-5.677.441
	2028	177.154	-469.978	-292.824	275.764	-17.061	-5.694.502
	2029	180.776	-469.978	-289.202	268.658	-20.544	-5.715.046
	2030	184.467	-469.978	-285.511	261.264	-24.247	-5.739.293
	2031	188.229	-469.978	-281.749	253.570	-28.179	-5.767.472
	2032	187.938	-469.978	-282.041	245.561	-36.480	-5.803.952
	2033	191.845	-468.199	-276.355	239.285	-37.070	-5.841.022
	2034	195.826	-464.641	-268.815	229.050	-39.765	-5.880.786
	2035	199.884	-464.641	-264.757	217.177	-47.580	-5.928.367
	2036	204.019	-464.641	-260.622	208.202	-52.420	-5.980.786
	2037	204.934	-464.641	-259.708	198.880	-60.827	-6.041.614
	2038	209.228	-464.641	-255.413	190.845	-64.567	-6.106.181
	2039	213.605	-464.641	-251.036	120.783	-130.253	-6.236.434
	2040	218.066	-464.641	-246.575	68.326	-178.249	-6.414.683
	2041	222.612	-330.758	-108.147	-59.042	-167.189	-6.581.872
	2042	222.294	-63.741	158.553	-107.462	51.091	-6.530.781
	2043	227.015	-63.741	163.274	-109.834	53.440	-6.477.342
2044	231.827	-63.741	168.085	-112.502	55.583	-6.421.758	
2045	236.730	-63.741	172.989	-115.218	57.771	-6.363.987	
2046	265.462	-42.485	222.976	-117.983	104.994	<b>-6.258.993</b>	
2047	<b>320.465</b>		320.465	-132.651	187.814	-6.071.179	

\* 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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

**GROSSNUTZENDARSTELLUNG – KREDITZEICHNUNG**  
100 % Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-808.000		-808.000	-808.000
2024				-596.000		-596.000	-1.404.000
2025				-678.000		-678.000	-2.082.000
2026	71.667	-13.800	57.867	-538.000	-73.327	-553.460	-2.635.460
2027	215.000	-41.400	173.600	-512.000	-213.128	-551.528	-3.186.987
2028	219.109	-41.955	177.154	-512.000	-202.470	-537.316	-3.724.303
2029	223.296	-42.520	180.776	-512.000	-191.305	-522.529	-4.246.832
2030	227.563	-43.096	184.467	-512.000	-179.607	-507.140	-4.753.972
2031	231.912	-43.683	188.229	-512.000	-167.350	-491.121	-5.245.093
2032	236.344	-48.406	187.938	-512.000	-154.508	-478.570	-5.723.663
2033	240.861	-49.016	191.845	-512.000	-137.945	-458.100	-6.181.763
2034	245.464	-49.638	195.826	-512.000	-118.180	-434.354	-6.616.117
2035	250.155	-50.271	199.884	-512.000	-104.289	-416.405	-7.032.521
2036	254.936	-50.916	204.019	-512.000	-89.780	-397.760	-7.430.281
2037	259.808	-54.874	204.934	-512.000	-74.624	-381.691	-7.811.972
2038	264.773	-55.544	209.228	-392.000	-58.794	-241.566	-8.053.538
2039	269.833	-56.227	213.605	-308.000	-42.257	-136.652	-8.190.190
2040	274.989	-56.924	218.066	-75.000	-24.982	118.084	-8.072.106
2041	280.245	-57.633	222.612		-7.688	214.924	-7.857.182
2042	285.600	-63.306	222.294		-2.625	219.669	-7.637.513
2043	291.058	-64.043	227.015		-2.011	225.004	-7.412.509
2044	296.620	-64.794	231.827		-1.391	230.435	-7.182.074
2045	302.289	-65.559	236.730		-765	235.965	-6.946.109
2046	333.577	-68.115	265.462		-159	265.303	-6.680.806
2047	392.290	-71.825	320.465			320.465	-6.360.341

**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
		2.787.438			2.787.438
		minus Steuer			plus Steuer
		-546.719			2.078.781
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>2.240.719</b>			<b>4.866.219</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 2.625.500**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 215.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% 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.

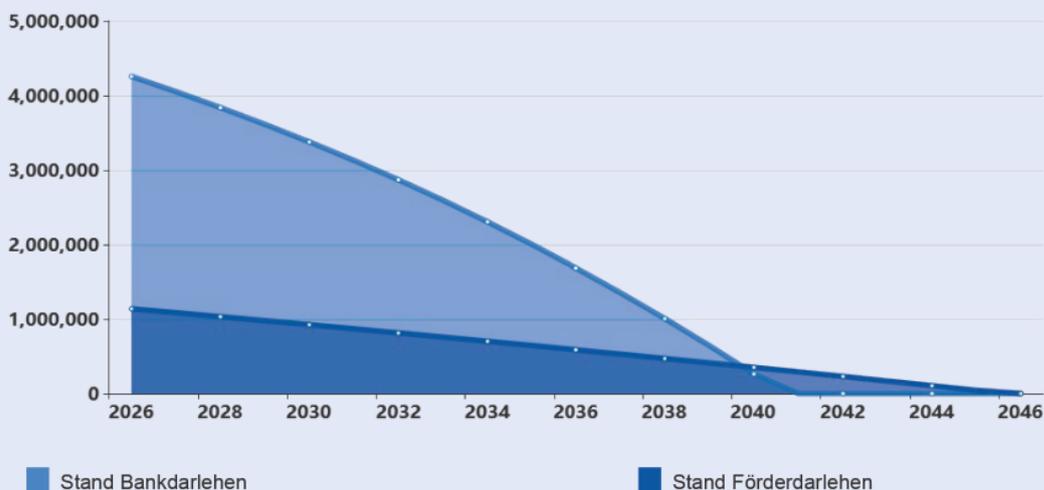
\*\*\* Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.09.2026 berechnet.

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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

**GROSSNUTZENDARSTELLUNG – KREDITZEICHNUNG**  
100 % Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	65.914	69.498	135.412	4.257.586	17.419	3.828	21.247	1.137.581	156.659
2027	204.245	201.992	406.237	4.053.341	52.606	11.135	63.741	1.084.975	469.978
2028	214.374	191.863	406.237	3.838.968	53.135	10.607	63.741	1.031.840	469.978
2029	225.005	181.232	406.237	3.613.963	53.668	10.073	63.741	978.172	469.978
2030	236.164	170.073	406.237	3.377.799	54.208	9.534	63.741	923.964	469.978
2031	247.876	158.361	406.237	3.129.923	54.752	8.989	63.741	869.212	469.978
2032	260.169	146.068	406.237	2.869.755	55.302	8.439	63.741	813.910	469.978
2033	274.397	130.061	404.458	2.595.358	55.858	7.884	63.741	758.052	468.199
2034	290.042	110.858	400.900	2.305.316	56.419	7.322	63.741	701.633	464.641
2035	303.367	97.533	400.900	2.001.949	56.986	6.756	63.741	644.647	464.641
2036	317.303	83.596	400.900	1.684.646	57.558	6.183	63.741	587.089	464.641
2037	331.880	69.020	400.900	1.352.766	58.136	5.605	63.741	528.952	464.641
2038	347.127	53.773	400.900	1.005.639	58.720	5.021	63.741	470.232	464.641
2039	363.074	37.826	400.900	642.565	59.310	4.431	63.741	410.922	464.641
2040	379.753	21.147	400.900	262.812	59.906	3.835	63.741	351.015	464.641
2041	262.563	4.454	267.017		60.508	3.233	63.741	290.507	330.758
2042					61.116	2.625	63.741	229.391	63.741
2043					61.730	2.011	63.741	167.662	63.741
2044					62.350	1.391	63.741	105.312	63.741
2045					62.976	765	63.741	42.335	63.741
2046					42.326	159	42.485		42.485

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und miethrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG – KREDITZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-688.000		-688.000	-688.000
2024				-392.000		-392.000	-1.080.000
2025				-241.000		-241.000	-1.321.000
2026	88.000	-13.800	74.200	-84.000	-73.327	-83.127	-1.404.127
2027	264.000	-41.400	222.600	-115.000	-213.128	-105.528	-1.509.654
2028	269.280	-41.955	227.325	-115.000	-202.470	-90.145	-1.599.799
2029	274.666	-42.520	232.146	-115.000	-191.305	-74.159	-1.673.958
2030	280.159	-43.096	237.063	-115.000	-179.607	-57.544	-1.731.502
2031	285.762	-43.683	242.079	-115.000	-167.350	-40.272	-1.771.774
2032	291.477	-48.406	243.071	-115.000	-154.508	-26.437	-1.798.211
2033	297.307	-49.016	248.291	-115.000	-137.945	-4.654	-1.802.865
2034	303.253	-49.638	253.615	-115.000	-118.180	20.435	-1.782.429
2035	309.318	-50.271	259.047	-115.000	-104.289	39.759	-1.742.671
2036	315.504	-50.916	264.588	-115.000	-89.780	59.809	-1.682.862
2037	321.815	-54.874	266.941	-115.000	-74.624	77.316	-1.605.546
2038	328.251	-55.544	272.707	-115.000	-58.794	98.913	-1.506.634
2039	334.816	-56.227	278.588	-115.000	-42.257	121.331	-1.385.302
2040	341.512	-56.924	284.589	-115.000	-24.982	144.607	-1.240.695
2041	348.342	-57.633	290.709	-115.000	-7.688	168.022	-1.072.674
2042	355.309	-63.306	292.003	-115.000	-2.625	174.378	-898.296
2043	362.415	-64.043	298.373	-115.000	-2.011	181.361	-716.935
2044	369.664	-64.794	304.870	-115.000	-1.391	188.479	-528.456
2045	377.057	-65.559	311.498	-115.000	-765	195.733	-332.723
2046	384.598	-68.115	316.483	-115.000	-159	201.324	-131.399
<b>2047</b>	<b>392.290</b>	<b>-71.825</b>	<b>320.465</b>	<b>-115.000</b>		<b>205.465</b>	<b>74.066</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 264.000 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/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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

## **ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG KREDITZEICHNUNG**

### **UMSATZSTEUER**

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

### **NETTOEINNAHMEN**

Miete abzüglich Nebenkosten.

### **STEUERPROGRESSION**

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

### **HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN**

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investorenbetreuung usw.) sind von den Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 9,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien).

### **MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE**

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.09.2026) mit 215.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,0% p.a. ab 2028 . Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 264.000 Euro p.a. angesetzt.

### **ENDFINANZIERUNG**

Für die Endfinanzierung ab 01.09.2026 wurden folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen 4.323.500 Euro
- kalkulierter Fixzinssatz mit 4,75% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.08.2033; ab 01.09.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,5% p.a.
- Laufzeit 15 Jahre ab 01.09.2026
- Landesdarlehen gefördert 1.155.000 Euro
- kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich. Die Fremdmittel (fremdfinanzierte Teilpflichteinlage + Gesellschafterzuschuss) werden von den jeweiligen Kommanditist:innen aufgenommen, es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoentnahmen von diesen direkt zu tragen.

### **STEUERLICHER TOTALGEWINN**

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktconformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

## **STEUERLICHES ERGEBNIS KREDITZEICHNUNG 1|2**

---

### **2023**

Erwerbsnebenkosten	31.500	EUR
Planung   technische Betreuung	11.000	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	62.000	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	33.300	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	107.000	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	50.000	EUR
laufende Steuerberatung	20.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung   Förderungsabwicklung	200.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2024	251.300	EUR
Beratungshonorar	11.900	EUR
	<b>808.000</b>	<b>EUR</b>

### **2024**

Erwerbsnebenkosten	1.500	EUR
Planung   technische Betreuung	22.000	EUR
Baukosten	73.300	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	62.000	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	33.300	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	85.600	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	40.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Bestandvertrag (Stadt Wien)	2.700	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2025	247.700	EUR
Beratungshonorar	11.900	EUR
	<b>596.000</b>	<b>EUR</b>

## **STEUERLICHES ERGEBNIS KREDITZEICHNUNG 2|2**

### **2025**

Erwerbsnebenkosten	1.500	EUR
Planung   technische Betreuung	34.800	EUR
Baukosten	293.300	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	62.000	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	33.300	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	21.400	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	10.000	EUR
laufende Steuerberatung	4.000	EUR
Bestandvertrag (Stadt Wien)	2.700	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2026	203.100	EUR
Beratungshonorar	11.900	EUR
	<b>678.000</b>	<b>EUR</b>

### **2026**

Erwerbsnebenkosten	1.500	EUR
Planung   technische Betreuung	36.700	EUR
Baukosten	366.700	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	62.000	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	33.300	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	24.000	EUR
Bestandvertrag (Stadt Wien)	1.900	EUR
Beratungshonorar	11.900	EUR
	<b>538.000</b>	<b>EUR</b>

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten).

Die Angaben für das Jahr 2026 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

**VORAUSSICHTLICHER INVESTPLAN BARZEICHNUNG**  
inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		<b>netto</b>
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	11.065.500	EUR
Erwerbsnebenkosten *	70.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitzinsen **	700.000	EUR
Reserve	44.500	EUR
<b>Investitionssumme</b>	<b>11.900.000</b>	<b>EUR</b>
Beratungshonorar	178.500	<b>EUR</b>
abzgl. Barzahlerbonus ***	-700.000	EUR
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>11.378.500</b>	<b>EUR</b>

\* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer	1.700	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	58.300	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	10.000	EUR
	<b>70.000</b>	<b>EUR</b>

\*\* Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Herbst 2024 und einem Tilgungsbeginn ab September 2026, einem Zinssatz von 4,75% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

\*\*\* Der Barzahlerbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Bauzeitzinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen bis zur Konstituierung einbezahlt werden. Zur optimalen Finanzierung des Projekts soll das Eigenkapital der Barzeichner:innen vorrangig verwendet werden.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG – BARZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 12.078.500\*

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	10.923.500	2023	-544.000
-Barzeichnerbonus	-700.000	2024	-355.000
	10.223.500	2025	-482.000
		2026	-483.962
			-1.864.962

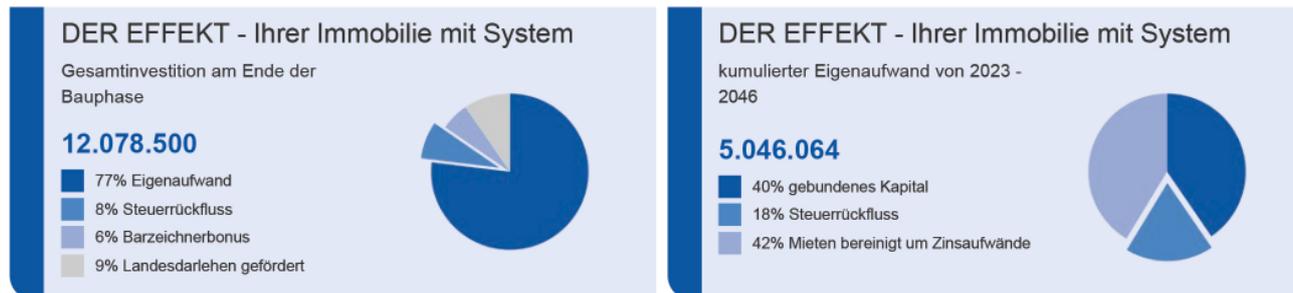
  

10.223.500 Eigenaufwand vor Steuer
<b>-932.481</b> Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
<b>9.291.019</b> Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b> Landesdarlehen gefördert ***	1.155.000
---	-----------

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)					
Ø Zufluss vor Steuer ****	10.788	129.451	Ø Zufluss nach Steuer ****	23.278	279.332
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr
<b>Ø Ertrag nach Steuer p.a.</b>					<b>3,0%</b>

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
<b>gebundenes Kapital</b> nach Steuer und Nebenkosten	5.046.064
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	320.465
<b>Rendite</b> in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,4 %</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 1.155.000 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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG – BARZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2023			-10.223.500		-10.223.500		-10.223.500
2024				272.000	272.000	2,66 %	-9.951.500
2025				177.500	177.500	1,78 %	-9.774.000
2026	57.867	-21.247	36.620	241.000	277.620	2,84 %	-9.496.380
2027	173.600	-63.741	109.859	241.981	351.839	3,70 %	-9.144.541
2028	177.154	-63.741	113.413	174.768	288.180	3,15 %	-8.856.361
2029	180.776	-63.741	117.035	172.726	289.761	3,27 %	-8.566.600
2030	184.467	-63.741	120.726	170.648	291.374	3,40 %	-8.275.225
2031	188.229	-63.741	124.488	168.533	293.021	3,54 %	-7.982.204
2032	187.938	-63.741	124.196	166.380	290.576	3,64 %	-7.691.628
2033	191.845	-63.741	128.103	166.251	294.354	3,83 %	-7.397.274
2034	195.826	-63.741	132.085	164.019	296.104	4,00 %	-7.101.169
2035	199.884	-63.741	136.143	161.748	297.891	4,19 %	-6.803.279
2036	204.019	-63.741	140.278	159.436	299.714	4,41 %	-6.503.565
2037	204.934	-63.741	141.192	157.082	298.274	4,59 %	-6.205.291
2038	209.228	-63.741	145.487	156.336	301.823	4,86 %	-5.903.468
2039	213.605	-63.741	149.864	93.896	243.760	4,13 %	-5.659.708
2040	218.066	-63.741	154.324	49.413	203.737	3,60 %	-5.455.971
2041	222.612	-63.741	158.870	-69.615	89.255	1,64 %	-5.366.716
2042	222.294	-63.741	158.553	-109.689	48.864	0,91 %	-5.317.852
2043	227.015	-63.741	163.274	-109.834	53.440	1,00 %	-5.264.413
2044	231.827	-63.741	168.085	-112.502	55.583	1,06 %	-5.208.829
2045	236.730	-63.741	172.989	-115.218	57.771	1,11 %	-5.151.058
2046	265.462	-42.485	222.976	-117.983	104.994	2,04 %	<b>-5.046.064</b>
2047	<b>320.465</b>		320.465	-132.651	187.814	3,72 %	-4.858.250

\* 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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

**GROSSNUTZENDARSTELLUNG – BARZEICHNUNG**  
100 % Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-544.000		-544.000	-544.000
2024				-355.000		-355.000	-899.000
2025				-482.000		-482.000	-1.381.000
2026	71.667	-13.800	57.867	-538.000	-3.828	-483.962	-1.864.962
2027	215.000	-41.400	173.600	-512.000	-11.135	-349.535	-2.214.497
2028	219.109	-41.955	177.154	-512.000	-10.607	-345.453	-2.559.949
2029	223.296	-42.520	180.776	-512.000	-10.073	-341.297	-2.901.246
2030	227.563	-43.096	184.467	-512.000	-9.534	-337.066	-3.238.312
2031	231.912	-43.683	188.229	-512.000	-8.989	-332.760	-3.571.072
2032	236.344	-48.406	187.938	-512.000	-8.439	-332.501	-3.903.574
2033	240.861	-49.016	191.845	-512.000	-7.884	-328.039	-4.231.613
2034	245.464	-49.638	195.826	-512.000	-7.322	-323.496	-4.555.109
2035	250.155	-50.271	199.884	-512.000	-6.756	-318.872	-4.873.980
2036	254.936	-50.916	204.019	-512.000	-6.183	-314.164	-5.188.144
2037	259.808	-54.874	204.934	-512.000	-5.605	-312.671	-5.500.815
2038	264.773	-55.544	209.228	-392.000	-5.021	-187.793	-5.688.608
2039	269.833	-56.227	213.605	-308.000	-4.431	-98.826	-5.787.434
2040	274.989	-56.924	218.066	-75.000	-3.835	139.231	-5.648.203
2041	280.245	-57.633	222.612		-3.233	219.378	-5.428.825
2042	285.600	-63.306	222.294		-2.625	219.669	-5.209.156
2043	291.058	-64.043	227.015		-2.011	225.004	-4.984.152
2044	296.620	-64.794	231.827		-1.391	230.435	-4.753.717
2045	302.289	-65.559	236.730		-765	235.965	-4.517.752
2046	333.577	-68.115	265.462		-159	265.303	-4.252.449
2047	392.290	-71.825	320.465			320.465	-3.931.984

**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
		2.787.438			2.787.438
		minus Steuer			plus Steuer
		-546.719			2.078.781
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>2.240.719</b>			<b>4.866.219</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 2.625.500**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von rd. 215.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% 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.

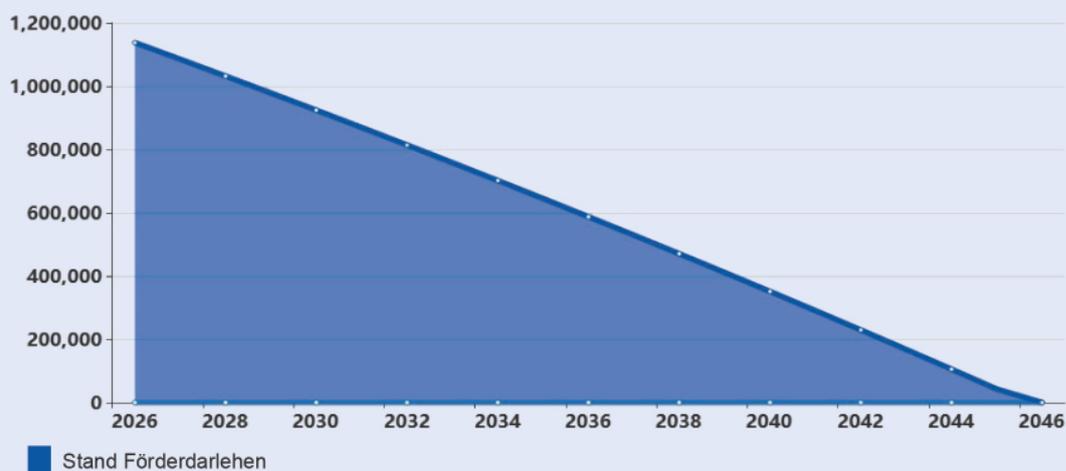
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG – BARZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	17.419	3.828	21.247	1.137.581
2027	52.606	11.135	63.741	1.084.975
2028	53.135	10.607	63.741	1.031.840
2029	53.668	10.073	63.741	978.172
2030	54.208	9.534	63.741	923.964
2031	54.752	8.989	63.741	869.212
2032	55.302	8.439	63.741	813.910
2033	55.858	7.884	63.741	758.052
2034	56.419	7.322	63.741	701.633
2035	56.986	6.756	63.741	644.647
2036	57.558	6.183	63.741	587.089
2037	58.136	5.605	63.741	528.952
2038	58.720	5.021	63.741	470.232
2039	59.310	4.431	63.741	410.922
2040	59.906	3.835	63.741	351.015
2041	60.508	3.233	63.741	290.507
2042	61.116	2.625	63.741	229.391
2043	61.730	2.011	63.741	167.662
2044	62.350	1.391	63.741	105.312
2045	62.976	765	63.741	42.335
2046	42.326	159	42.485	

VERLAUF DARLEHENSSTAND 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 der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG – BARZEICHNUNG

100 % Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-424.000		-424.000	-424.000
2024				-151.000		-151.000	-575.000
2025				-45.000		-45.000	-620.000
2026	88.000	-13.800	74.200	-84.000	-3.828	-13.628	-633.628
2027	264.000	-41.400	222.600	-115.000	-11.135	96.465	-537.163
2028	269.280	-41.955	227.325	-115.000	-10.607	101.719	-435.445
2029	274.666	-42.520	232.146	-115.000	-10.073	107.073	-328.372
2030	280.159	-43.096	237.063	-115.000	-9.534	112.529	-215.843
2031	285.762	-43.683	242.079	-115.000	-8.989	118.090	-97.753
<b>2032</b>	<b>291.477</b>	<b>-48.406</b>	<b>243.071</b>	<b>-115.000</b>	<b>-8.439</b>	<b>119.632</b>	<b>21.879</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. JAHR**

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.09.2026 in Höhe von 264.000 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.

## ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG BARZEICHNUNG

### UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

### NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

### STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

### HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 9,5% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

### MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.09.2026) mit 215.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt ab 2028 2,0%. Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 264.000 Euro p.a. angesetzt.

### ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.09.2026 wurden folgende Konditionen angenommen:

- Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 1.155.000 Euro
- kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktconformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

## STEUERLICHES ERGEBNIS BARZEICHNUNG 1|2

### 2023

Erwerbsnebenkosten	31.500	EUR
Planung   technische Betreuung	11.000	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	62.000	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	33.300	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	107.000	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	50.000	EUR
laufende Steuerberatung	20.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderabwicklung	200.000	EUR
Geldverkehrsspesen	7.300	EUR
Beratungshonorar	11.900	EUR
	<b>544.000</b>	<b>EUR</b>

### 2024

Erwerbsnebenkosten	1.500	EUR
Planung   technische Betreuung	22.000	EUR
Baukosten	73.300	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	62.000	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	33.300	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	85.600	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	40.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Bestandvertrag (Stadt Wien)	2.700	EUR
Geldverkehrsspesen	6.700	EUR
Beratungshonorar	11.900	EUR
	<b>355.000</b>	<b>EUR</b>

## STEUERLICHES ERGEBNIS BARZEICHNUNG 2|2

### 2025

Erwerbsnebenkosten	1.500	EUR
Planung   technische Betreuung	34.800	EUR
Baukosten	293.300	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	62.000	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	33.300	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	21.400	EUR
Geschäftsführung   Haftungsprovision	10.000	EUR
laufende Steuerberatung	4.000	EUR
Bestandvertrag (Stadt Wien)	2.700	EUR
Geldverkehrsspesen	7.100	EUR
Beratungshonorar	11.900	EUR
	<b>482.000</b>	<b>EUR</b>

### 2026

Erwerbsnebenkosten	1.500	EUR
Planung   technische Betreuung	36.700	EUR
Baukosten	366.700	EUR
wirtschaftliche   rechtliche   steuerliche Konzeption	62.000	EUR
Auftrag und Vollmacht   wirtschaftliche Betreuung	33.300	EUR
Hausverwaltung   Erstvermietung	24.000	EUR
Bestandvertrag (Stadt Wien)	1.900	EUR
Beratungshonorar	11.900	EUR
	<b>538.000</b>	<b>EUR</b>

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten).

Die Angaben für das Jahr 2026 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

## **RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 1|2**

---

### **KAUF DER KOMMANDITANTEILE**

---

Mit Gegenfertigung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt die investierende Person einen individuellen Anteil an der Kommanditgesellschaft.

### **FIRMENBUCH / GRUNDBUCH**

---

Die investierende Person wird als Gesellschafter:in mitsamt der anteiligen Haftsumme im österreichischen Firmenbuch als Kommanditist:in eingetragen. Die Gesellschaft, an der sich die Klient:innen beteiligen, ist ihrerseits Eigentümerin der Projektliegenschaft. Dementsprechend wird nur mittelbar - über die Kommanditbeteiligung - Eigentum an der Projektliegenschaft erworben.

### **VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄR**

---

Durch die beglaubigte Unterfertigung dieser Vollmacht schaffen die Gesellschafter:innen die Voraussetzung für die Eintragung des Kommanditanteils im österreichischen Firmenbuch. Diese Vollmacht (iSb aufgrund der Unwiderruflichkeit und „über den Tod hinaus“) stellt sicher, dass der Gesellschafter:innenwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im österreichischen Firmenbuch durchgeführt werden kann. Das Fehlen dieser Vollmacht würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafter:innenwechsel von allen Investor:innen eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und den einzelnen Kommanditist:innen in der einfachen Übertragungsmöglichkeit ihres/seines Kommanditanteils eingeschränkt sein könnte.

### **TREUHANDAUFTRAG**

---

Dieser beglaubigt zu unterfertigende Auftrag dient der Sicherung bestimmter Interessen der investierenden Person. Der/Die Treuhänder:in übernimmt die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung und stellt sicher, dass die Klient:innen als Gesellschafter:innen namentlich im österreichischen Firmenbuch eingetragen werden. Der Treuhandauftrag endet nach Erfüllung der im Treuhandauftrag genannten Leistungen.

### **GESELLSCHAFTSVERTRAG**

---

Zur Durchführung dieses Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Gesellschafter:innen als Kommanditist:innen im Innen- und Außenverhältnis vertraglich zu regeln. Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zur Komplementärin. Ferner wird geregelt, in welchem Ausmaß und in welcher Form die Einflussnahme der jeweiligen Gesellschafter:innen stattfinden kann sowie allgemeine Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafter:innenversammlung, Ergebnisverteilung uvm.

### **UNTERNEHMENSGESETZBUCH**

---

Soweit im Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, bildet das Unternehmensgesetzbuch die rechtliche Grundlage für die Kommanditgesellschaft.

## **RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2|2**

---

### **GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG**

---

Sobald für die gesamten Kommanditanteile rechtsgültig unterfertigte Kaufverträge vorliegen, wird eine Gesellschafterversammlung einberufen. Im Rahmen dieser erfolgen weitere Beschlüsse über den Projektablauf - insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung - und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes. Es müssen dabei sämtliche Gesellschafter:innen persönlich anwesend oder durch Bevollmächtigte vertreten sein.

### **HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG**

---

Weiters ist bei der Gesellschafterversammlung zu klären, wer mit der steuerlichen Vertretung der Kommanditgesellschaft und wer mit der GebäudeverwaltungsowieObjektvermietungbetraut werden soll. Abschließend ist zu entscheiden, ob und bei wem eine gemeinsame Projektfinanzierung durchgeführt werden soll. Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen, werden die entsprechenden Aufträge vergeben bzw. Verträge abgeschlossen.

## **AUSZUG AUS DEN STEUERLICHEN GRUNDLAGEN**

---

### **BAUHERRENEIGENSCHAFT**

---

Die Gesellschafter:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherr:innen“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben. Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

Erwerb der Kommanditanteile vor Baubeginn.

Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber der Projektgesellschaft. Wirtschaftliches Risiko darf von der Projektgesellschaft nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien).

### **EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT**

---

Die Kommanditgesellschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 1993/33 idF. BGBl. II 1999/15), den dazu ergangenen Durchführungserlassen und Judikatur innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird. Die Einkünfte sind bei natürlichen Personen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzuordnen. Für Kommanditeinlagen im Privatvermögen (außerbetrieblicher Bereich) erfolgt die Einkunftsermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

### **VERLUSTAUSGLEICH**

---

Das „Verlustausgleichsverbot“ gemäß §2 Abs. 2a EStG kommt nicht zur Anwendung, da die Erzielung steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund steht (Rendite nach Steuern ist weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern; keine Werbung mit Steuervorteilen).

### **UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG**

---

Voraussetzung für die Einstufung der Kommanditgesellschaft als Unternehmerin im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der „Bauherreneigenschaft“. Wie oben erwähnt, erfüllt die Kommanditgesellschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmerin im Sinne des UStG und aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze zum Vorsteuerabzug berechtigt.

### **SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN**

---

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und Werbungskosten betreffen, die nicht zu den Nebenkosten der Errichtung zählen (z.B. Steuerberatung, Bauzeitinsen), können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

### **FÜNFZEHNTELABSETZUNG**

---

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung vorliegt, können auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich können alle mit der Errichtung zusammenhängenden Nebenkosten, soweit sie nicht sofort abgesetzt werden, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden.

### **VERÄUSSERUNG DES KOMMANDITANTEILS**

---

Eine Veräußerung des Kommanditanteils ist erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes (Liebhaberei) sinnvoll und wird - auf Basis der derzeitigen Rechtslage - bei natürlichen Personen mit dem begünstigten Steuersatz der Immobilienertragsteuer besteuert. Dabei ist der Wertzuwachs mit 30% zu versteuern.

Obenstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen - auch rückwirkend - bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

**Zu den detaillierten steuerlichen Auswirkungen wird auf das ausführliche steuerliche Gutachten verwiesen.**

## **HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 1|2**

---

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse.

Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien).

Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das Finanzierungskonzept sieht für die Kreditzeichnung neben den zu leistenden Eigenmitteln auch eine Fremdfinanzierung und - ab der Vermietungsphase - zusätzliche monatliche Einzahlungen auf das Kreditkonto (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor.

Die kalkulierten Mieteinnahmen sowie Fremdkapitalzinsen und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend verändern, wodurch sich auch die monatlichen Nachschussleistungen verändern würden.

Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln gemäß Wohnhaussanierungsgesetz ist unter anderem die Lage eines Objektes in einem ausgewiesenen Sanierungszielgebiet bzw. sind qualitative Kriterien (ökologische Maßnahmen, Heizwärmebedarf). Das Projekt wurde hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen.

Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung oder Änderung der Förderung kann nicht übernommen werden.

Das wirtschaftliche Risiko ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen weitgehend eingeschränkt. Durch ein Boden- bzw. Baugrundrisiko, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, ordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen, kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen.

Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten Bauzeitzinsen erhöhen. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

Die Liegenschaft wird von der Gesellschaft nach Fertigstellung vermietet. An Gewinnen der Gesellschaft sind die Kommanditist:innen entsprechend dem Verhältnis der jeweiligen Haftsumme zur Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) beteiligt.

## **HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 2|2**

---

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Kommanditanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich.

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung innerhalb eines bestimmten Beobachtungszeitraumes voraus.

Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Gesellschafter:innen tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher - als unternehmerische Tätigkeit - nicht den Bestimmungen des Bauträgersvertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft Jedleseer Straße 104-106 Entwicklungs GmbH & Co KG; FN 588476g, bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektspflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als 100.000 Euro erfolgt.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) der jeweiligen Klient:innen werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss eine steuerliche bzw. gegebenenfalls eine rechtliche Beratung einzuholen.

## **IHRE PARTNER:INNEN**

---

**Zusammenführung  
der Gesellschafter:innen**

IFA Institut für  
Anlageberatung AG, Linz

---

**Kaufvertrag |  
Gesellschaftsvertrag |  
Treuhandauftrag**

Koller & Schreiber Rechtsanwälte  
Partnerschaft, Wien

---

**Werkvertrag**

Freude am Wohnen  
Wohnbau-GmbH, Linz

---

**Konzeption |  
Wirtschaftlichkeitsanalysen  
-berechnungen**

IFW Immobilien- und  
Finanzierungsberatungs-  
Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Linz

---

**Auftrag und  
wirtschaftliche Betreuung**

IWB Institut für  
Wirtschaftsberatung GmbH, Linz

---

**Planung, Ausschreibung  
und Bauaufsicht**

Architekt  
DI Wolfgang Pickner, Wien

---

**Finanzierungsbeschaffung  
und -bearbeitung,  
Förderungsabwicklung**

IFA Institut für  
Anlageberatung AG, Linz

---

# IFA.

## Ihr Partner für Immobilieninvestments.

**492** — realisierte  
Immobilienprojekte

**2,64 Mrd. €** — Projektvolumen  
bisher umgesetzt

**300 Mio. €** — Projektvolumen  
aktuell in Entwicklung

**7.800** — zufriedene  
Investor:innen

Als der Manager für direkte Immobilieninvestments ermöglicht IFA AG privaten, aber auch institutionellen Investor:innen, seit mehr als vier Jahrzehnten in Immobilien zu investieren. IFA AG ist der größte Anbieter für direkte Immobilieninvestments in Österreich.

Die IFA Produktpalette reicht österreichweit von geförderten Wohnbauentwicklungsprojekten über exklusive Prime-Immobilien mit historischer Architektur bis hin zu impulsgebenden Quartiersentwicklungen und Anleiheemissionen.



IFA Institut für Anlageberatung AG  
Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz  
+43 732 660 847 | [office@ifa.at](mailto:office@ifa.at) | [www.ifa.at](http://www.ifa.at)