

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

0,50 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungs-garantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 142.100 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	17.500
2024	17.500
2025	17.500
2026	17.500
	70.000

Steuerliches Ergebnis

2023	-7.985
2024	-5.550
2025	-9.200
2026	-6.930
	-29.665

70.000
Eigenaufwand vor Steuer

-14.833

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

55.168

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

58.600

Landesdarlehen gefördert ****

13.500

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

190

pro Monat

2.276

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

57

pro Monat

681

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

68.785

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.901

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

5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

142.100

- 39% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 41% Bankdarlehen
- 10% Landesdarlehen gefördert

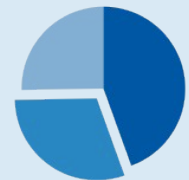


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

68.785

- 44% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 26% 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 58.600 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2027, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,54% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.12.2033. Ab 01.01.2034 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,65% p.a.

**** Landesdarlehen gefördert in Höhe von 13.500 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2027, 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 sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-17.500		-17.500	-17.500
	2024			-17.500	3.993	-13.508	-31.008
€	2025			-17.500	2.775	-14.725	-45.733
	2026			-17.500	4.600	-12.900	-58.633
	2027	2.039	-6.161	-4.122	3.465	-657	-59.289
	2028	2.090	-6.161	-4.070	3.748	-322	-59.612
	2029	2.143	-6.161	-4.018	3.654	-364	-59.975
	2030	2.197	-6.161	-3.964	3.556	-408	-60.383
	2031	2.252	-6.160	-3.908	3.454	-454	-60.837
	2032	2.260	-6.160	-3.900	3.349	-551	-61.388
	2033	2.318	-6.160	-3.842	3.263	-579	-61.967
	2034	2.377	-6.171	-3.793	3.149	-645	-62.612
	2035	2.438	-6.171	-3.733	3.039	-694	-63.306
	2036	2.500	-6.171	-3.671	2.914	-757	-64.063
	2037	2.525	-6.171	-3.646	2.785	-861	-64.924
	2038	2.590	-6.171	-3.581	2.669	-912	-65.835
	2039	2.656	-6.171	-3.515	1.847	-1.668	-67.503
	2040	2.724	-6.171	-3.446	1.591	-1.856	-69.359
	2041	2.794	-6.167	-3.373	-321	-3.695	-73.054
	2042	2.807	-745	2.062	-1.247	815	-72.239
	2043	2.880	-745	2.135	-1.325	811	-71.428
	2044	2.955	-745	2.210	-1.365	845	-70.583
	2045	3.031	-745	2.286	-1.406	881	-69.702
	2046	3.110	-745	2.365	-1.448	917	-68.785
	2047	3.901		3.901	-1.490	2.411	-66.373

- * Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer
 ** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023
 *** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer
 **** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

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

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-7.985		-7.985	-7.985
2024				-5.550		-5.550	-13.535
2025				-9.200		-9.200	-22.735
2026				-6.930		-6.930	-29.665
2027	2.510	-471	2.039	-6.765	-2.770	-7.496	-37.161
2028	2.569	-479	2.090	-6.765	-2.633	-7.308	-44.469
2029	2.630	-487	2.143	-6.765	-2.490	-7.112	-51.581
2030	2.692	-495	2.197	-6.765	-2.341	-6.909	-58.490
2031	2.755	-503	2.252	-6.765	-2.185	-6.698	-65.187
2032	2.820	-560	2.260	-6.765	-2.021	-6.526	-71.714
2033	2.887	-568	2.318	-6.765	-1.851	-6.298	-78.011
2034	2.955	-577	2.377	-6.765	-1.690	-6.077	-84.089
2035	3.024	-586	2.438	-6.765	-1.501	-5.829	-89.917
2036	3.095	-596	2.500	-6.765	-1.305	-5.570	-95.487
2037	3.168	-644	2.525	-6.765	-1.099	-5.339	-100.826
2038	3.243	-653	2.590	-5.400	-883	-3.693	-104.519
2039	3.320	-663	2.656	-5.180	-657	-3.181	-107.700
2040	3.398	-674	2.724	-1.660	-421	643	-107.057
2041	3.478	-684	2.794	-125	-174	2.495	-104.563
2042	3.560	-753	2.807	-125	-33	2.649	-101.914
2043	3.644	-763	2.880	-125	-26	2.729	-99.184
2044	3.730	-775	2.955	-125	-19	2.811	-96.373
2045	3.818	-786	3.031	-125	-11	2.895	-93.478
2046	3.908	-798	3.110	-125	-4	2.981	-90.497
2047	4.818	-916	3.901	-125		3.776	-86.721

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
		33.109			33.109
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.070			30.238
		nach Steuer			nach Steuer
		28.040			63.347

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 35.308

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 2.510 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2027 berechnet.

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

Neubauherrenmodell

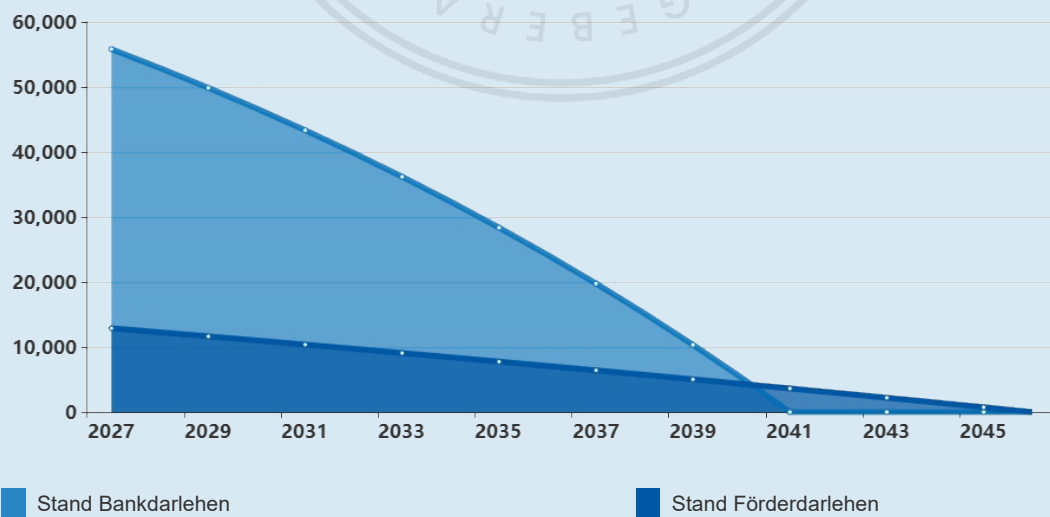
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026									
2027	2.778	2.638	5.415	55.822	613	132	745	12.887	6.161
2028	2.909	2.507	5.415	52.914	619	126	745	12.268	6.161
2029	3.045	2.370	5.415	49.868	625	120	745	11.643	6.161
2030	3.188	2.227	5.415	46.680	631	114	745	11.011	6.161
2031	3.338	2.078	5.415	43.342	638	107	745	10.374	6.160
2032	3.495	1.921	5.415	39.848	644	101	745	9.729	6.160
2033	3.659	1.757	5.415	36.189	651	94	745	9.079	6.160
2034	3.824	1.602	5.426	32.365	657	88	745	8.421	6.171
2035	4.005	1.420	5.426	28.360	664	81	745	7.758	6.171
2036	4.196	1.230	5.426	24.164	671	75	745	7.087	6.171
2037	4.395	1.031	5.426	19.769	677	68	745	6.410	6.171
2038	4.604	822	5.426	15.165	684	61	745	5.726	6.171
2039	4.822	603	5.426	10.343	691	54	745	5.035	6.171
2040	5.051	374	5.426	5.291	698	47	745	4.337	6.171
2041	5.288	134	5.422		705	40	745	3.632	6.167
2042					712	33	745	2.920	745
2043					719	26	745	2.201	745
2044					726	19	745	1.475	745
2045					734	11	745	741	745
2046					741	4	745		745

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

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.620		-6.620	-6.620
2024				-3.965		-3.965	-10.585
2025				-4.090		-4.090	-14.675
2026				-290		-290	-14.965
2027	3.225	-471	2.754	-1.620	-2.770	-1.636	-16.601
2028	3.306	-479	2.827	-1.620	-2.633	-1.426	-18.027
2029	3.388	-487	2.902	-1.620	-2.490	-1.209	-19.236
2030	3.473	-495	2.978	-1.620	-2.341	-983	-20.219
2031	3.560	-503	3.057	-1.620	-2.185	-748	-20.967
2032	3.649	-560	3.089	-1.620	-2.021	-552	-21.519
2033	3.740	-568	3.172	-1.620	-1.851	-299	-21.818
2034	3.834	-577	3.256	-1.620	-1.690	-54	-21.872
2035	3.929	-586	3.343	-1.620	-1.501	222	-21.650
2036	4.028	-596	3.432	-1.620	-1.305	507	-21.143
2037	4.128	-644	3.485	-1.620	-1.099	766	-20.377
2038	4.231	-653	3.578	-1.620	-883	1.075	-19.302
2039	4.337	-663	3.674	-1.620	-657	1.397	-17.905
2040	4.446	-674	3.772	-1.620	-421	1.731	-16.174
2041	4.557	-684	3.873	-1.620	-174	2.079	-14.096
2042	4.671	-753	3.918	-1.620	-33	2.265	-11.831
2043	4.788	-763	4.024	-1.620	-26	2.378	-9.453
2044	4.907	-775	4.133	-1.620	-19	2.494	-6.959
2045	5.030	-786	4.244	-1.620	-11	2.612	-4.346
2046	5.156	-798	4.358	-1.620	-4	2.734	-1.612
2047	5.285	-916	4.368	-1.620		2.748	1.136

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 3.225 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). 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.