

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE BARZEICHNUNG

0,50 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

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

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 142.100 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	128.600	2023	-5.975
Barzeichnungsbonus	-7.500	2024	-2.965
	121.100	2025	-6.175
		2026	-6.930
			-22.045

121.100
Eigenaufwand vor Steuer

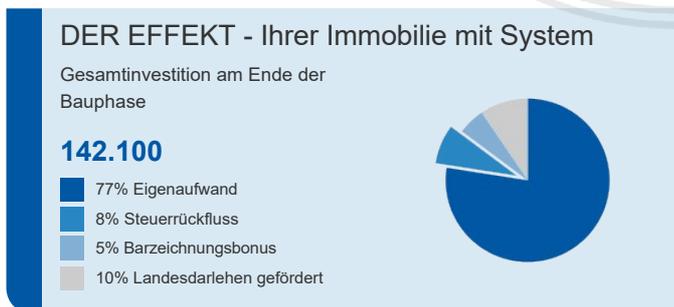
-11.023
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

110.078
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	13.500

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)				
Ø Zufluss vor Steuer ****	135	1.620	Ø Zufluss nach Steuer ****	301
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				3,3%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	53.741
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.901
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,3 %



- * 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 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 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023.
- ***** Da die Herstellungskosten bis 2040 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-121.100		-121.100		-121.100
	2024				2.988	2.988	2,47 %	-118.113
⌘	2025				1.483	1.483	1,26 %	-116.630
	2026				3.088	3.088	2,65 %	-113.543
€	2027	2.039	-745	1.294	3.465	4.759	4,19 %	-108.784
	2028	2.090	-745	1.345	2.429	3.774	3,47 %	-105.009
	2029	2.143	-745	1.398	2.400	3.798	3,62 %	-101.211
	2030	2.197	-745	1.452	2.371	3.823	3,78 %	-97.388
	2031	2.252	-745	1.507	2.341	3.848	3,95 %	-93.540
	2032	2.260	-745	1.515	2.310	3.825	4,09 %	-89.715
	2033	2.318	-745	1.573	2.303	3.876	4,32 %	-85.839
	2034	2.377	-745	1.632	2.271	3.903	4,55 %	-81.936
	2035	2.438	-745	1.693	2.238	3.931	4,80 %	-78.006
	2036	2.500	-745	1.755	2.204	3.959	5,08 %	-74.047
	2037	2.525	-745	1.780	2.170	3.950	5,33 %	-70.097
	2038	2.590	-745	1.845	2.154	3.999	5,70 %	-66.099
	2039	2.656	-745	1.911	1.436	3.347	5,06 %	-62.752
	2040	2.724	-745	1.979	1.289	3.268	5,21 %	-59.484
	2041	2.794	-745	2.049	-509	1.540	2,59 %	-57.943
	2042	2.807	-745	2.062	-1.314	748	1,29 %	-57.195
	2043	2.880	-745	2.135	-1.325	811	1,42 %	-56.385
	2044	2.955	-745	2.210	-1.365	845	1,50 %	-55.539
	2045	3.031	-745	2.286	-1.406	881	1,59 %	-54.659
	2046	3.110	-745	2.365	-1.448	917	1,68 %	-53.741
	2047	3.901		3.901	-1.490	2.411	4,49 %	-51.330

* 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 (gebundenes Kapital)

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 *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-5.975		-5.975	-5.975
2024				-2.965		-2.965	-8.940
2025				-6.175		-6.175	-15.115
2026				-6.930		-6.930	-22.045
2027	2.510	-471	2.039	-6.765	-132	-4.858	-26.903
2028	2.569	-479	2.090	-6.765	-126	-4.801	-31.704
2029	2.630	-487	2.143	-6.765	-120	-4.742	-36.446
2030	2.692	-495	2.197	-6.765	-114	-4.682	-41.128
2031	2.755	-503	2.252	-6.765	-107	-4.620	-45.748
2032	2.820	-560	2.260	-6.765	-101	-4.606	-50.353
2033	2.887	-568	2.318	-6.765	-94	-4.541	-54.895
2034	2.955	-577	2.377	-6.765	-88	-4.475	-59.370
2035	3.024	-586	2.438	-6.765	-81	-4.408	-63.778
2036	3.095	-596	2.500	-6.765	-75	-4.340	-68.118
2037	3.168	-644	2.525	-6.765	-68	-4.308	-72.426
2038	3.243	-653	2.590	-5.400	-61	-2.871	-75.297
2039	3.320	-663	2.656	-5.180	-54	-2.578	-77.875
2040	3.398	-674	2.724	-1.660	-47	1.017	-76.858
2041	3.478	-684	2.794	-125	-40	2.629	-74.229
2042	3.560	-753	2.807	-125	-33	2.649	-71.580
2043	3.644	-763	2.880	-125	-26	2.729	-68.851
2044	3.730	-775	2.955	-125	-19	2.811	-66.039
2045	3.818	-786	3.031	-125	-11	2.895	-63.144
2046	3.908	-798	3.110	-125	-4	2.981	-60.163
2047	4.818	-916	3.901	-125		3.776	-56.387

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/Liebhabereirichtlinien). 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 Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026				
2027	613	132	745	12.887
2028	619	126	745	12.268
2029	625	120	745	11.643
2030	631	114	745	11.011
2031	638	107	745	10.374
2032	644	101	745	9.729
2033	651	94	745	9.079
2034	657	88	745	8.421
2035	664	81	745	7.758
2036	671	75	745	7.087
2037	677	68	745	6.410
2038	684	61	745	5.726
2039	691	54	745	5.035
2040	698	47	745	4.337
2041	705	40	745	3.632
2042	712	33	745	2.920
2043	719	26	745	2.201
2044	726	19	745	1.475
2045	734	11	745	741
2046	741	4	745	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-4.610		-4.610	-4.610
2024				-1.380		-1.380	-5.990
2025				-1.065		-1.065	-7.055
2026				-290		-290	-7.345
2027	3.225	-471	2.754	-1.620	-132	1.002	-6.343
2028	3.306	-479	2.827	-1.620	-126	1.081	-5.263
2029	3.388	-487	2.902	-1.620	-120	1.162	-4.101
2030	3.473	-495	2.978	-1.620	-114	1.245	-2.856
2031	3.560	-503	3.057	-1.620	-107	1.330	-1.527
2032	3.649	-560	3.089	-1.620	-101	1.368	-159
2033	3.740	-568	3.172	-1.620	-94	1.457	1.299

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* 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/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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.