IFA | Institut für Anlageberatung

Baumstadt Floridsdorf
Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
0,60 % KOMMANDITANTEILE

Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

PROGNOSERECHNUNG
Kreditzeichnung

0,60 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 170.520 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	21.000	2023	-9.582
2024	21.000	2024	-6.660
2025	21.000	2025	-11.040
2026	21.000	2026	-8.316
	84.000		-35.598

84.000
Eigenaufwand vor Steuer

-17.799
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

66.201
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	70.320
Landesdarlehen gefördert ****	16.200

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	228 pro Monat	2.731 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	68 pro Monat	817 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	82.542
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	4.682
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

170.520

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

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2046

82.542

- 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 70.320 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 16.200 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

0,60 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-21.000		-21.000	-21.000
	2024			-21.000	4.791	-16.209	-37.209
	2025			-21.000	3.330	-17.670	-54.879
	2026			-21.000	5.520	-15.480	-70.359
	2027	2.447	-7.392	-4.946	4.158	-788	-71.147
	2028	2.508	-7.392	-4.884	4.498	-387	-71.534
	2029	2.572	-7.393	-4.821	4.385	-436	-71.970
	2030	2.636	-7.393	-4.756	4.267	-489	-72.459
	2031	2.702	-7.393	-4.690	4.145	-545	-73.003
	2032	2.712	-7.393	-4.680	4.019	-662	-73.665
	2033	2.782	-7.393	-4.611	3.916	-695	-74.360
	2034	2.853	-7.405	-4.552	3.779	-773	-75.134
	2035	2.925	-7.405	-4.479	3.646	-833	-75.967
€	2036	3.000	-7.405	-4.405	3.497	-908	-76.875
	2037	3.030	-7.405	-4.375	3.342	-1.033	-77.908
	2038	3.108	-7.405	-4.297	3.203	-1.094	-79.002
	2039	3.187	-7.405	-4.217	2.216	-2.002	-81.003
	2040	3.269	-7.405	-4.136	1.909	-2.227	-83.231
	2041	3.353	-7.401	-4.048	-386	-4.434	-87.664
	2042	3.369	-894	2.475	-1.497	978	-86.686
	2043	3.456	-894	2.562	-1.590	973	-85.714
	2044	3.546	-894	2.652	-1.638	1.014	-84.699
	2045	3.638	-894	2.744	-1.687	1.057	-83.642
	2046	3.732	-894	2.838	-1.737	1.101	**-82.542**
	2047	**4.682**		4.682	-1.788	2.893	-79.648

* 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-9.582		-9.582	-9.582
2024				-6.660		-6.660	-16.242
2025				-11.040		-11.040	-27.282
2026				-8.316		-8.316	-35.598
2027	3.012	-565	2.447	-8.118	-3.324	-8.995	-44.593
2028	3.083	-575	2.508	-8.118	-3.160	-8.769	-53.362
2029	3.156	-584	2.572	-8.118	-2.988	-8.535	-61.897
2030	3.230	-594	2.636	-8.118	-2.809	-8.291	-70.188
2031	3.306	-604	2.702	-8.118	-2.622	-8.037	-78.225
2032	3.384	-672	2.712	-8.118	-2.426	-7.831	-86.057
2033	3.464	-682	2.782	-8.118	-2.221	-7.557	-93.614
2034	3.545	-693	2.853	-8.118	-2.028	-7.293	-100.907
2035	3.629	-704	2.925	-8.118	-1.802	-6.994	-107.901
2036	3.715	-715	3.000	-8.118	-1.565	-6.684	-114.585
2037	3.802	-772	3.030	-8.118	-1.318	-6.407	-120.991
2038	3.892	-784	3.108	-6.480	-1.060	-4.432	-125.423
2039	3.983	-796	3.187	-6.216	-789	-3.817	-129.241
2040	4.077	-808	3.269	-1.992	-506	771	-128.469
2041	4.173	-821	3.353	-150	-209	2.993	-125.476
2042	4.272	-903	3.369	-150	-40	3.179	-122.297
2043	4.373	-916	3.456	-150	-31	3.275	-119.021
2044	4.476	-930	3.546	-150	-22	3.374	-115.648
2045	4.581	-943	3.638	-150	-14	3.474	-112.174
2046	4.689	-957	3.732	-150	-5	3.577	-108.597
2047	5.781	-1.099	4.682	-150		4.532	-104.065

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.	
Nettoeinnahmen		39.731
minus Steuer		-6.084
nach Steuer		**33.648**

AfA 1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
Nettoeinnahmen		39.731
plus Steuer		36.285
nach Steuer		**76.017**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 42.369

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 3.012 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

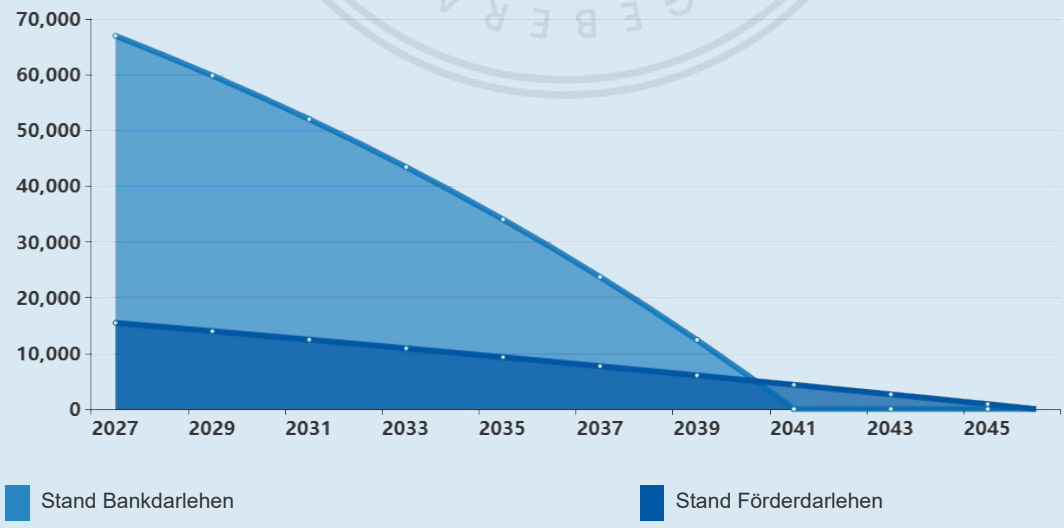
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026									
2027	3.333	3.165	6.498	66.987	735	159	894	15.465	7.392
2028	3.490	3.008	6.498	63.496	743	151	894	14.722	7.392
2029	3.654	2.844	6.499	59.842	750	144	894	13.972	7.393
2030	3.826	2.673	6.499	56.017	758	136	894	13.214	7.393
2031	4.006	2.493	6.499	52.011	765	129	894	12.449	7.393
2032	4.194	2.305	6.499	47.817	773	121	894	11.676	7.393
2033	4.391	2.108	6.499	43.427	781	113	894	10.895	7.393
2034	4.588	1.922	6.511	38.838	789	105	894	10.106	7.405
2035	4.806	1.704	6.511	34.032	797	97	894	9.309	7.405
2036	5.035	1.476	6.511	28.997	805	89	894	8.505	7.405
2037	5.274	1.237	6.511	23.723	813	81	894	7.692	7.405
2038	5.524	986	6.511	18.198	821	73	894	6.871	7.405
2039	5.787	724	6.511	12.412	829	65	894	6.042	7.405
2040	6.062	449	6.511	6.350	837	57	894	5.205	7.405
2041	6.346	161	6.507		846	48	894	4.359	7.401
2042					854	40	894	3.504	894
2043					863	31	894	2.641	894
2044					872	22	894	1.770	894
2045					880	14	894	889	894
2046					889	5	894		894

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

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-7.944		-7.944	-7.944
2024				-4.758		-4.758	-12.702
2025				-4.908		-4.908	-17.610
2026				-348		-348	-17.958
2027	3.870	-565	3.305	-1.944	-3.324	-1.963	-19.921
2028	3.967	-575	3.392	-1.944	-3.160	-1.712	-21.633
2029	4.066	-584	3.482	-1.944	-2.988	-1.450	-23.083
2030	4.168	-594	3.574	-1.944	-2.809	-1.179	-24.262
2031	4.272	-604	3.668	-1.944	-2.622	-898	-25.160
2032	4.379	-672	3.707	-1.944	-2.426	-663	-25.823
2033	4.488	-682	3.806	-1.944	-2.221	-359	-26.182
2034	4.600	-693	3.907	-1.944	-2.028	-64	-26.246
2035	4.715	-704	4.012	-1.944	-1.802	266	-25.981
2036	4.833	-715	4.118	-1.944	-1.565	609	-25.372
2037	4.954	-772	4.181	-1.944	-1.318	919	-24.452
2038	5.078	-784	4.294	-1.944	-1.060	1.290	-23.162
2039	5.205	-796	4.409	-1.944	-789	1.676	-21.487
2040	5.335	-808	4.527	-1.944	-506	2.077	-19.410
2041	5.468	-821	4.647	-1.944	-209	2.494	-16.915
2042	5.605	-903	4.702	-1.944	-40	2.718	-14.197
2043	5.745	-916	4.829	-1.944	-31	2.854	-11.343
2044	5.889	-930	4.959	-1.944	-22	2.993	-8.351
2045	6.036	-943	5.093	-1.944	-14	3.135	-5.216
2046	6.187	-957	5.229	-1.944	-5	3.281	-1.935
2047	**6.341**	**-1.099**	**5.242**	**-1.944**		**3.298**	**1.363**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 3.870 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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.