

# Baumstadt Floridsdorf

## Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

### IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

0,70 % KOMMANDITANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 198.940 Euro \*

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	24.500	2023	-11.179
2024	24.500	2024	-7.770
2025	24.500	2025	-12.880
2026	24.500	2026	-9.702
	<b>98.000</b>		<b>-41.531</b>

98.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-20.766**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**77.235**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	82.040
Landesdarlehen gefördert ****	18.900

#### FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

**266**  
pro Monat

**3.187**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*

**79**  
pro Monat

**953**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**96.298**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**5.462**

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

**5,7 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**198.940**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2046

**96.298**

44% Eigenaufwand
30% Steuerrückfluss
26% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 82.040 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 18.900 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

0,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-24.500		-24.500	-24.500
	2024			-24.500	5.590	-18.911	-43.411
⌘	2025			-24.500	3.885	-20.615	-64.026
	2026			-24.500	6.440	-18.060	-82.086
€	2027	2.854	-8.625	-5.770	4.851	-919	-83.005
	2028	2.926	-8.625	-5.698	5.247	-451	-83.456
	2029	3.000	-8.625	-5.625	5.115	-509	-83.965
	2030	3.076	-8.625	-5.549	4.979	-570	-84.535
	2031	3.153	-8.625	-5.472	4.836	-635	-85.171
	2032	3.164	-8.625	-5.460	4.688	-772	-85.943
	2033	3.245	-8.625	-5.379	4.568	-811	-86.754
	2034	3.328	-8.639	-5.311	4.408	-902	-87.656
	2035	3.413	-8.639	-5.226	4.254	-972	-88.628
	2036	3.500	-8.639	-5.139	4.080	-1.059	-89.687
	2037	3.535	-8.639	-5.104	3.899	-1.206	-90.893
	2038	3.626	-8.639	-5.013	3.737	-1.276	-92.169
	2039	3.719	-8.639	-4.920	2.585	-2.335	-94.504
	2040	3.814	-8.639	-4.825	2.227	-2.598	-97.102
	2041	3.912	-8.634	-4.723	-450	-5.173	-102.275
	2042	3.930	-1.043	2.887	-1.746	1.141	-101.134
	2043	4.032	-1.043	2.989	-1.854	1.135	-99.999
	2044	4.137	-1.043	3.094	-1.911	1.183	-98.816
2045	4.244	-1.043	3.201	-1.968	1.233	-97.583	
2046	4.354	-1.043	3.311	-2.027	1.284	<b>-96.298</b>	
	2047	<b>5.462</b>		5.462	-2.087	3.376	-92.923

\* 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

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-11.179		-11.179	-11.179
2024				-7.770		-7.770	-18.949
2025				-12.880		-12.880	-31.829
2026				-9.702		-9.702	-41.531
2027	3.514	-660	2.854	-9.471	-3.878	-10.494	-52.025
2028	3.597	-670	2.926	-9.471	-3.686	-10.231	-62.256
2029	3.682	-681	3.000	-9.471	-3.486	-9.957	-72.213
2030	3.768	-693	3.076	-9.471	-3.277	-9.673	-81.886
2031	3.857	-704	3.153	-9.471	-3.059	-9.377	-91.262
2032	3.948	-784	3.164	-9.471	-2.830	-9.137	-100.399
2033	4.041	-796	3.245	-9.471	-2.591	-8.817	-109.216
2034	4.136	-808	3.328	-9.471	-2.366	-8.508	-117.724
2035	4.234	-821	3.413	-9.471	-2.102	-8.160	-125.884
2036	4.334	-834	3.500	-9.471	-1.826	-7.798	-133.682
2037	4.436	-901	3.535	-9.471	-1.538	-7.474	-141.156
2038	4.540	-915	3.626	-7.560	-1.236	-5.171	-146.327
2039	4.647	-929	3.719	-7.252	-920	-4.454	-150.781
2040	4.757	-943	3.814	-2.324	-590	900	-149.880
2041	4.869	-958	3.912	-175	-244	3.492	-146.388
2042	4.984	-1.054	3.930	-175	-46	3.709	-142.679
2043	5.101	-1.069	4.032	-175	-36	3.821	-138.858
2044	5.222	-1.085	4.137	-175	-26	3.936	-134.922
2045	5.345	-1.101	4.244	-175	-16	4.053	-130.869
2046	5.471	-1.117	4.354	-175	-6	4.173	-126.696
2047	6.745	-1.283	5.462	-175		5.287	-121.409

### 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
		46.353			46.353
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.097			42.333
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>39.255</b>			<b>88.686</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 49.431**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 3.514 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

0,70 % 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	3.889	3.693	7.582	78.151	858	185	1.043	18.042	8.625
2028	4.072	3.510	7.582	74.079	867	176	1.043	17.175	8.625
2029	4.263	3.319	7.582	69.816	875	168	1.043	16.300	8.625
2030	4.463	3.118	7.582	65.353	884	159	1.043	15.416	8.625
2031	4.673	2.909	7.582	60.680	893	150	1.043	14.523	8.625
2032	4.893	2.689	7.582	55.787	902	141	1.043	13.621	8.625
2033	5.123	2.459	7.582	50.664	911	132	1.043	12.710	8.625
2034	5.353	2.243	7.596	45.311	920	123	1.043	11.790	8.639
2035	5.608	1.988	7.596	39.704	929	114	1.043	10.861	8.639
2036	5.874	1.722	7.596	33.830	939	104	1.043	9.922	8.639
2037	6.153	1.443	7.596	27.677	948	95	1.043	8.974	8.639
2038	6.445	1.151	7.596	21.231	958	85	1.043	8.016	8.639
2039	6.751	845	7.596	14.480	967	76	1.043	7.049	8.639
2040	7.072	524	7.596	7.408	977	66	1.043	6.072	8.639
2041	7.403	188	7.591		987	56	1.043	5.085	8.634
2042					997	46	1.043	4.088	1.043
2043					1.007	36	1.043	3.081	1.043
2044					1.017	26	1.043	2.065	1.043
2045					1.027	16	1.043	1.037	1.043
2046					1.037	6	1.043		1.043

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

0,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-9.268		-9.268	-9.268
2024				-5.551		-5.551	-14.819
2025				-5.726		-5.726	-20.545
2026				-406		-406	-20.951
2027	4.515	-660	3.855	-2.268	-3.878	-2.290	-23.241
2028	4.628	-670	3.957	-2.268	-3.686	-1.997	-25.238
2029	4.744	-681	4.062	-2.268	-3.486	-1.692	-26.930
2030	4.862	-693	4.169	-2.268	-3.277	-1.376	-28.306
2031	4.984	-704	4.279	-2.268	-3.059	-1.047	-29.353
2032	5.108	-784	4.325	-2.268	-2.830	-773	-30.127
2033	5.236	-796	4.440	-2.268	-2.591	-419	-30.546
2034	5.367	-808	4.559	-2.268	-2.366	-75	-30.620
2035	5.501	-821	4.680	-2.268	-2.102	310	-30.310
2036	5.639	-834	4.805	-2.268	-1.826	710	-29.600
2037	5.780	-901	4.878	-2.268	-1.538	1.072	-28.528
2038	5.924	-915	5.009	-2.268	-1.236	1.505	-27.022
2039	6.072	-929	5.143	-2.268	-920	1.955	-25.067
2040	6.224	-943	5.281	-2.268	-590	2.423	-22.644
2041	6.380	-958	5.422	-2.268	-244	2.910	-19.734
2042	6.539	-1.054	5.485	-2.268	-46	3.171	-16.563
2043	6.703	-1.069	5.634	-2.268	-36	3.329	-13.234
2044	6.870	-1.085	5.786	-2.268	-26	3.491	-9.742
2045	7.042	-1.101	5.941	-2.268	-16	3.657	-6.085
2046	7.218	-1.117	6.101	-2.268	-6	3.827	-2.258
<b>2047</b>	<b>7.398</b>	<b>-1.283</b>	<b>6.116</b>	<b>-2.268</b>		<b>3.848</b>	<b>1.590</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 4.515 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/Liebhabeerichtlinien). 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.