

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

0,80 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 227.360 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	28.000	2023	-12.776
2024	28.000	2024	-8.880
2025	28.000	2025	-14.720
2026	28.000	2026	-11.088
	112.000		-47.464

112.000
Eigenaufwand vor Steuer

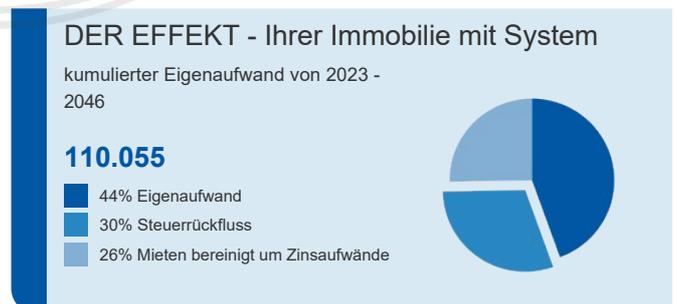
-23.732
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

88.268
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	93.760
Landesdarlehen gefördert ****	21.600

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	303	3.642	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	91	1.089
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	110.055
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.242
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,7 %



* 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 93.760 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 21.600 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

0,80 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-28.000		-28.000	-28.000
	2024			-28.000	6.388	-21.612	-49.612
⌘	2025			-28.000	4.440	-23.560	-73.172
	2026			-28.000	7.360	-20.640	-93.812
€	2027	3.262	-9.857	-6.595	5.544	-1.051	-94.863
	2028	3.344	-9.857	-6.512	5.997	-516	-95.378
	2029	3.429	-9.857	-6.428	5.846	-582	-95.960
	2030	3.515	-9.857	-6.342	5.690	-652	-96.612
	2031	3.603	-9.857	-6.253	5.527	-726	-97.339
	2032	3.616	-9.857	-6.240	5.358	-882	-98.221
	2033	3.709	-9.857	-6.148	5.221	-927	-99.148
	2034	3.804	-9.873	-6.069	5.038	-1.031	-100.179
	2035	3.901	-9.873	-5.972	4.862	-1.111	-101.289
	2036	4.000	-9.873	-5.873	4.663	-1.210	-102.500
	2037	4.040	-9.873	-5.834	4.456	-1.378	-103.878
	2038	4.144	-9.873	-5.730	4.271	-1.459	-105.336
	2039	4.250	-9.873	-5.623	2.955	-2.669	-108.005
	2040	4.359	-9.873	-5.514	2.545	-2.969	-110.974
	2041	4.470	-9.868	-5.397	-514	-5.912	-116.886
	2042	4.492	-1.192	3.300	-1.996	1.304	-115.582
	2043	4.608	-1.192	3.416	-2.119	1.297	-114.285
	2044	4.728	-1.192	3.536	-2.184	1.353	-112.932
	2045	4.850	-1.192	3.658	-2.249	1.409	-111.523
	2046	4.976	-1.192	3.784	-2.316	1.468	-110.055
	2047	6.242		6.242	-2.385	3.858	-106.198

* 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

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.776		-12.776	-12.776
2024				-8.880		-8.880	-21.656
2025				-14.720		-14.720	-36.376
2026				-11.088		-11.088	-47.464
2027	4.016	-754	3.262	-10.824	-4.432	-11.993	-59.457
2028	4.111	-766	3.344	-10.824	-4.213	-11.692	-71.150
2029	4.208	-779	3.429	-10.824	-3.984	-11.380	-82.529
2030	4.307	-792	3.515	-10.824	-3.745	-11.054	-93.584
2031	4.408	-805	3.603	-10.824	-3.496	-10.716	-104.300
2032	4.512	-896	3.616	-10.824	-3.234	-10.442	-114.742
2033	4.618	-910	3.709	-10.824	-2.961	-10.076	-124.818
2034	4.727	-924	3.804	-10.824	-2.704	-9.724	-134.542
2035	4.839	-938	3.901	-10.824	-2.402	-9.326	-143.868
2036	4.953	-953	4.000	-10.824	-2.087	-8.911	-152.779
2037	5.070	-1.030	4.040	-10.824	-1.758	-8.542	-161.321
2038	5.189	-1.046	4.144	-8.640	-1.413	-5.909	-167.231
2039	5.311	-1.061	4.250	-8.288	-1.052	-5.090	-172.321
2040	5.437	-1.078	4.359	-2.656	-674	1.029	-171.292
2041	5.565	-1.094	4.470	-200	-279	3.991	-167.301
2042	5.696	-1.204	4.492	-200	-53	4.239	-163.062
2043	5.830	-1.222	4.608	-200	-41	4.367	-158.695
2044	5.967	-1.239	4.728	-200	-30	4.498	-154.197
2045	6.108	-1.258	4.850	-200	-18	4.632	-149.564
2046	6.252	-1.276	4.976	-200	-6	4.769	-144.795
2047	7.708	-1.466	6.242	-200		6.042	-138.753

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
		52.975			52.975
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.111			48.381
		nach Steuer			nach Steuer
		44.863			101.355

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 56.492

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 4.016 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen 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

0,80 % 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	4.445	4.220	8.665	89.315	981	212	1.192	20.619	9.857
2028	4.654	4.011	8.665	84.662	990	202	1.192	19.629	9.857
2029	4.872	3.793	8.665	79.790	1.000	192	1.192	18.629	9.857
2030	5.101	3.564	8.665	74.689	1.010	182	1.192	17.618	9.857
2031	5.341	3.324	8.665	69.348	1.021	172	1.192	16.598	9.857
2032	5.592	3.073	8.665	63.756	1.031	161	1.192	15.567	9.857
2033	5.854	2.810	8.665	57.902	1.041	151	1.192	14.526	9.857
2034	6.118	2.563	8.681	51.784	1.052	140	1.192	13.474	9.873
2035	6.409	2.273	8.681	45.375	1.062	130	1.192	12.412	9.873
2036	6.713	1.968	8.681	38.662	1.073	119	1.192	11.339	9.873
2037	7.032	1.649	8.681	31.631	1.084	108	1.192	10.255	9.873
2038	7.366	1.315	8.681	24.265	1.094	98	1.192	9.161	9.873
2039	7.716	965	8.681	16.549	1.105	87	1.192	8.056	9.873
2040	8.082	599	8.681	8.466	1.117	75	1.192	6.939	9.873
2041	8.461	215	8.676		1.128	64	1.192	5.811	9.868
2042					1.139	53	1.192	4.672	1.192
2043					1.151	41	1.192	3.522	1.192
2044					1.162	30	1.192	2.359	1.192
2045					1.174	18	1.192	1.186	1.192
2046					1.185	6	1.192		1.192

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

0,80 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.592		-10.592	-10.592
2024				-6.344		-6.344	-16.936
2025				-6.544		-6.544	-23.480
2026				-464		-464	-23.944
2027	5.160	-754	4.406	-2.592	-4.432	-2.617	-26.561
2028	5.289	-766	4.523	-2.592	-4.213	-2.282	-28.844
2029	5.421	-779	4.642	-2.592	-3.984	-1.934	-30.777
2030	5.557	-792	4.765	-2.592	-3.745	-1.572	-32.350
2031	5.696	-805	4.891	-2.592	-3.496	-1.197	-33.546
2032	5.838	-896	4.942	-2.592	-3.234	-884	-34.430
2033	5.984	-910	5.074	-2.592	-2.961	-479	-34.909
2034	6.134	-924	5.210	-2.592	-2.704	-86	-34.995
2035	6.287	-938	5.349	-2.592	-2.402	354	-34.640
2036	6.444	-953	5.491	-2.592	-2.087	812	-33.829
2037	6.605	-1.030	5.575	-2.592	-1.758	1.226	-32.603
2038	6.770	-1.046	5.725	-2.592	-1.413	1.720	-30.883
2039	6.940	-1.061	5.878	-2.592	-1.052	2.234	-28.648
2040	7.113	-1.078	6.035	-2.592	-674	2.769	-25.879
2041	7.291	-1.094	6.197	-2.592	-279	3.326	-22.553
2042	7.473	-1.204	6.269	-2.592	-53	3.624	-18.929
2043	7.660	-1.222	6.438	-2.592	-41	3.805	-15.124
2044	7.852	-1.239	6.612	-2.592	-30	3.990	-11.134
2045	8.048	-1.258	6.790	-2.592	-18	4.180	-6.954
2046	8.249	-1.276	6.973	-2.592	-6	4.374	-2.580
2047	8.455	-1.466	6.990	-2.592		4.398	1.818

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 5.160 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.