

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

0,90 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

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

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

0,90 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 255.780 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	31.500	2023	-14.373
2024	31.500	2024	-9.990
2025	31.500	2025	-16.560
2026	31.500	2026	-12.474
	126.000		-53.397

126.000
Eigenaufwand vor Steuer

-26.699

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

99.302

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen *** 105.480

Landesdarlehen gefördert **** 24.300

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

341

pro Monat

4.097

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

102

pro Monat

1.226

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

123.812

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.023

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

5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

255.780

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

123.812

- 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 105.480 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 24.300 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

0,90 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-31.500		-31.500	-31.500
	2024			-31.500	7.187	-24.314	-55.814
€	2025			-31.500	4.995	-26.505	-82.319
	2026			-31.500	8.280	-23.220	-105.539
	2027	3.670	-11.089	-7.419	6.237	-1.182	-106.721
	2028	3.762	-11.089	-7.326	6.746	-580	-107.301
	2029	3.857	-11.089	-7.232	6.577	-655	-107.955
	2030	3.954	-11.089	-7.134	6.401	-733	-108.689
	2031	4.054	-11.089	-7.035	6.218	-817	-109.506
	2032	4.068	-11.089	-7.020	6.028	-993	-110.498
	2033	4.173	-11.089	-6.916	5.874	-1.043	-111.541
	2034	4.279	-11.107	-6.828	5.668	-1.160	-112.701
	2035	4.388	-11.107	-6.719	5.470	-1.249	-113.950
€	2036	4.500	-11.107	-6.607	5.246	-1.362	-115.312
	2037	4.544	-11.107	-6.563	5.013	-1.550	-116.862
	2038	4.661	-11.107	-6.446	4.805	-1.641	-118.503
	2039	4.781	-11.107	-6.326	3.324	-3.002	-121.505
	2040	4.904	-11.107	-6.204	2.863	-3.341	-124.846
	2041	5.029	-11.101	-6.072	-579	-6.651	-131.497
	2042	5.053	-1.341	3.712	-2.245	1.467	-130.030
	2043	5.185	-1.341	3.843	-2.384	1.459	-128.570
	2044	5.319	-1.341	3.978	-2.456	1.522	-127.049
	2045	5.457	-1.341	4.116	-2.530	1.585	-125.463
	2046	5.598	-1.341	4.257	-2.606	1.651	-123.812
	2047	7.023		7.023	-2.683	4.340	-119.472

- * 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

0,90 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-14.373		-14.373	-14.373
2024				-9.990		-9.990	-24.363
2025				-16.560		-16.560	-40.923
2026				-12.474		-12.474	-53.397
2027	4.518	-848	3.670	-12.177	-4.985	-13.493	-66.890
2028	4.624	-862	3.762	-12.177	-4.739	-13.154	-80.044
2029	4.733	-876	3.857	-12.177	-4.482	-12.802	-92.846
2030	4.845	-891	3.954	-12.177	-4.214	-12.436	-105.282
2031	4.959	-906	4.054	-12.177	-3.932	-12.056	-117.338
2032	5.076	-1.008	4.068	-12.177	-3.639	-11.747	-129.085
2033	5.196	-1.023	4.173	-12.177	-3.331	-11.336	-140.421
2034	5.318	-1.039	4.279	-12.177	-3.042	-10.939	-151.360
2035	5.444	-1.055	4.388	-12.177	-2.703	-10.492	-161.852
2036	5.572	-1.072	4.500	-12.177	-2.348	-10.025	-171.877
2037	5.703	-1.159	4.544	-12.177	-1.977	-9.610	-181.487
2038	5.838	-1.176	4.661	-9.720	-1.589	-6.648	-188.135
2039	5.975	-1.194	4.781	-9.324	-1.183	-5.726	-193.861
2040	6.116	-1.212	4.904	-2.988	-758	1.157	-192.704
2041	6.260	-1.231	5.029	-225	-314	4.490	-188.213
2042	6.408	-1.355	5.053	-225	-60	4.769	-183.445
2043	6.559	-1.374	5.185	-225	-47	4.913	-178.532
2044	6.713	-1.394	5.319	-225	-34	5.060	-173.471
2045	6.872	-1.415	5.457	-225	-21	5.211	-168.260
2046	7.034	-1.436	5.598	-225	-7	5.365	-162.895
2047	8.672	-1.649	7.023	-225		6.798	-156.097

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
		59.597			59.597
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.125			54.428
		nach Steuer			nach Steuer
		50.471			114.025

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 63.554

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 4.518 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

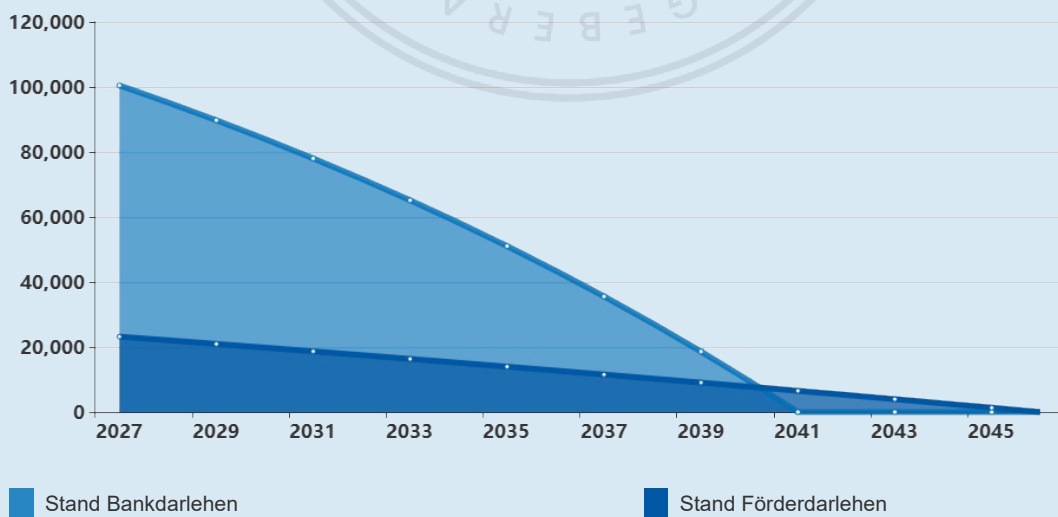
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

0,90 % 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	5.000	4.748	9.748	100.480	1.103	238	1.341	23.197	11.089
2028	5.235	4.513	9.748	95.244	1.114	227	1.341	22.083	11.089
2029	5.481	4.267	9.748	89.763	1.125	216	1.341	20.957	11.089
2030	5.739	4.009	9.748	84.025	1.137	204	1.341	19.821	11.089
2031	6.008	3.740	9.748	78.016	1.148	193	1.341	18.673	11.089
2032	6.291	3.457	9.748	71.726	1.160	181	1.341	17.513	11.089
2033	6.586	3.162	9.748	65.140	1.171	170	1.341	16.342	11.089
2034	6.883	2.884	9.766	58.257	1.183	158	1.341	15.159	11.107
2035	7.210	2.557	9.766	51.047	1.195	146	1.341	13.964	11.107
2036	7.552	2.214	9.766	43.495	1.207	134	1.341	12.757	11.107
2037	7.911	1.855	9.766	35.584	1.219	122	1.341	11.538	11.107
2038	8.287	1.480	9.766	27.298	1.231	110	1.341	10.306	11.107
2039	8.680	1.086	9.766	18.617	1.244	97	1.341	9.063	11.107
2040	9.093	674	9.766	9.525	1.256	85	1.341	7.807	11.107
2041	9.518	242	9.760		1.269	72	1.341	6.538	11.101
2042					1.282	60	1.341	5.256	1.341
2043					1.294	47	1.341	3.962	1.341
2044					1.307	34	1.341	2.654	1.341
2045					1.321	21	1.341	1.334	1.341
2046					1.334	7	1.341		1.341

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

0,90 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-11.916		-11.916	-11.916
2024				-7.137		-7.137	-19.053
2025				-7.362		-7.362	-26.415
2026				-522		-522	-26.937
2027	5.805	-848	4.957	-2.916	-4.985	-2.945	-29.882
2028	5.950	-862	5.088	-2.916	-4.739	-2.567	-32.449
2029	6.099	-876	5.223	-2.916	-4.482	-2.176	-34.625
2030	6.251	-891	5.361	-2.916	-4.214	-1.769	-36.393
2031	6.408	-906	5.502	-2.916	-3.932	-1.346	-37.740
2032	6.568	-1.008	5.560	-2.916	-3.639	-995	-38.734
2033	6.732	-1.023	5.709	-2.916	-3.331	-539	-39.273
2034	6.900	-1.039	5.861	-2.916	-3.042	-96	-39.369
2035	7.073	-1.055	6.017	-2.916	-2.703	399	-38.971
2036	7.250	-1.072	6.178	-2.916	-2.348	913	-38.057
2037	7.431	-1.159	6.272	-2.916	-1.977	1.379	-36.678
2038	7.617	-1.176	6.440	-2.916	-1.589	1.935	-34.743
2039	7.807	-1.194	6.613	-2.916	-1.183	2.514	-32.230
2040	8.002	-1.212	6.790	-2.916	-758	3.115	-29.114
2041	8.202	-1.231	6.971	-2.916	-314	3.741	-25.373
2042	8.407	-1.355	7.053	-2.916	-60	4.077	-21.296
2043	8.618	-1.374	7.243	-2.916	-47	4.281	-17.015
2044	8.833	-1.394	7.439	-2.916	-34	4.489	-12.526
2045	9.054	-1.415	7.639	-2.916	-21	4.702	-7.824
2046	9.280	-1.436	7.844	-2.916	-7	4.921	-2.903
2047	9.512	-1.649	7.863	-2.916		4.947	2.044

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 5.805 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.