IFA | Institut für Anlageberatung

Baumstadt Floridsdorf
Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
1,00 % KOMMANDITANTEILE

Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

PROGNOSERECHNUNG
Kreditzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 284.200 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	35.000	2023	-15.970
2024	35.000	2024	-11.100
2025	35.000	2025	-18.400
2026	35.000	2026	-13.860
	140.000		-59.330

140.000
Eigenaufwand vor Steuer

-29.665
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

110.335
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	117.200
Landesdarlehen gefördert ****	27.000

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	379 pro Monat	4.552 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	**113** pro Monat	**1.362** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	137.569
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	7.803
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,7 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

284.200

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

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2046

137.569

- 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 117.200 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 27.000 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-35.000		-35.000	-35.000
	2024			-35.000	7.985	-27.015	-62.015
	2025			-35.000	5.550	-29.450	-91.465
	2026			-35.000	9.200	-25.800	-117.265
	2027	4.078	-12.321	-8.243	6.930	-1.313	-118.578
	2028	4.181	-12.321	-8.140	7.496	-644	-119.223
	2029	4.286	-12.321	-8.035	7.308	-727	-119.950
	2030	4.394	-12.321	-7.927	7.112	-815	-120.765
	2031	4.504	-12.321	-7.817	6.909	-908	-121.673
	2032	4.521	-12.321	-7.800	6.698	-1.103	-122.775
	2033	4.636	-12.321	-7.685	6.526	-1.159	-123.934
	2034	4.755	-12.341	-7.587	6.298	-1.289	-125.223
	2035	4.876	-12.341	-7.466	6.077	-1.388	-126.611
€	2036	5.000	-12.341	-7.342	5.829	-1.513	-128.124
	2037	5.049	-12.341	-7.292	5.570	-1.722	-129.847
	2038	5.179	-12.341	-7.162	5.339	-1.823	-131.670
	2039	5.312	-12.341	-7.029	3.693	-3.336	-135.006
	2040	5.449	-12.341	-6.893	3.181	-3.712	-138.717
	2041	5.588	-12.335	-6.747	-643	-7.390	-146.107
	2042	5.615	-1.490	4.124	-2.495	1.630	-144.477
	2043	5.761	-1.490	4.270	-2.649	1.621	-142.856
	2044	5.910	-1.490	4.420	-2.729	1.691	-141.165
	2045	6.063	-1.490	4.573	-2.811	1.762	-139.404
	2046	6.220	-1.490	4.730	-2.895	1.835	**-137.569**
	2047	**7.803**		7.803	-2.981	4.822	-132.747

* 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-15.970		-15.970	-15.970
2024				-11.100		-11.100	-27.070
2025				-18.400		-18.400	-45.470
2026				-13.860		-13.860	-59.330
2027	5.020	-942	4.078	-13.530	-5.539	-14.992	-74.322
2028	5.138	-958	4.181	-13.530	-5.266	-14.616	-88.937
2029	5.259	-974	4.286	-13.530	-4.980	-14.224	-103.162
2030	5.383	-990	4.394	-13.530	-4.682	-13.818	-116.980
2031	5.510	-1.006	4.504	-13.530	-4.369	-13.395	-130.375
2032	5.640	-1.120	4.521	-13.530	-4.043	-13.052	-143.427
2033	5.773	-1.137	4.636	-13.530	-3.702	-12.595	-156.023
2034	5.909	-1.155	4.755	-13.530	-3.379	-12.155	-168.178
2035	6.048	-1.173	4.876	-13.530	-3.003	-11.657	-179.835
2036	6.191	-1.191	5.000	-13.530	-2.609	-11.139	-190.974
2037	6.337	-1.287	5.049	-13.530	-2.197	-10.678	-201.652
2038	6.486	-1.307	5.179	-10.800	-1.766	-7.386	-209.039
2039	6.639	-1.327	5.312	-10.360	-1.315	-6.362	-215.401
2040	6.796	-1.347	5.449	-3.320	-843	1.286	-214.115
2041	6.956	-1.368	5.588	-250	-349	4.989	-209.126
2042	7.120	-1.505	5.615	-250	-66	5.298	-203.827
2043	7.288	-1.527	5.761	-250	-52	5.459	-198.369
2044	7.459	-1.549	5.910	-250	-37	5.623	-192.746
2045	7.635	-1.572	6.063	-250	-23	5.790	-186.956
2046	7.815	-1.596	6.220	-250	-8	5.962	-180.994
2047	9.635	-1.832	7.803	-250		7.553	-173.441

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	66.218
minus Steuer	-10.139
nach Steuer	**56.079**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	66.218
plus Steuer	60.476
nach Steuer	**126.694**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 70.615

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 5.020 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

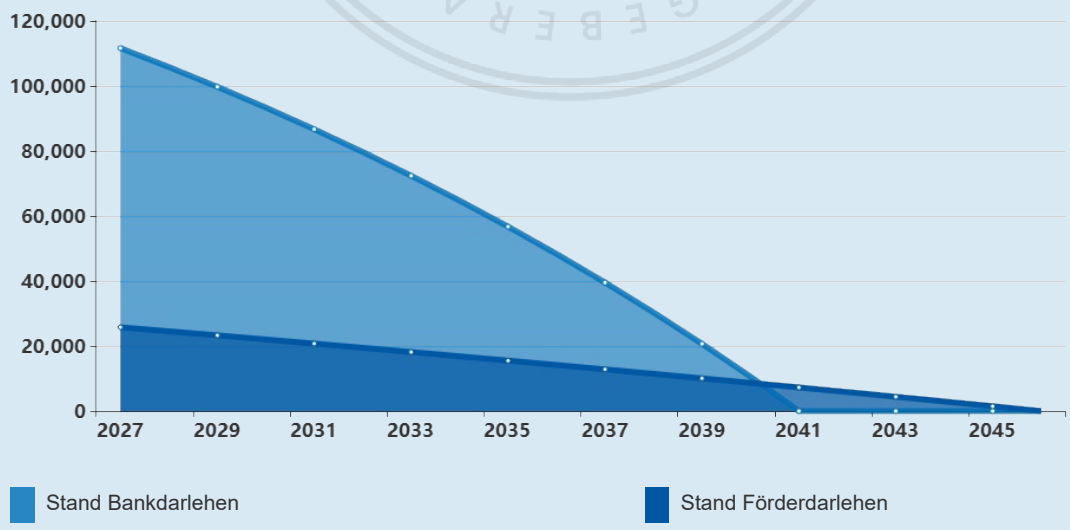
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

1,00 % 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	5.556	5.275	10.831	111.644	1.226	264	1.490	25.774	12.321
2028	5.817	5.014	10.831	105.827	1.238	252	1.490	24.536	12.321
2029	6.090	4.741	10.831	99.737	1.250	240	1.490	23.286	12.321
2030	6.376	4.455	10.831	93.361	1.263	227	1.490	22.023	12.321
2031	6.676	4.155	10.831	86.685	1.276	214	1.490	20.747	12.321
2032	6.990	3.841	10.831	79.696	1.288	202	1.490	19.459	12.321
2033	7.318	3.513	10.831	72.378	1.301	189	1.490	18.158	12.321
2034	7.647	3.204	10.851	64.730	1.314	176	1.490	16.843	12.341
2035	8.011	2.841	10.851	56.720	1.328	162	1.490	15.515	12.341
2036	8.391	2.460	10.851	48.328	1.341	149	1.490	14.174	12.341
2037	8.790	2.061	10.851	39.538	1.355	136	1.490	12.820	12.341
2038	9.207	1.644	10.851	30.331	1.368	122	1.490	11.452	12.341
2039	9.645	1.207	10.851	20.686	1.382	108	1.490	10.070	12.341
2040	10.103	748	10.851	10.583	1.396	94	1.490	8.674	12.341
2041	10.576	268	10.844		1.410	80	1.490	7.264	12.335
2042					1.424	66	1.490	5.840	1.490
2043					1.438	52	1.490	4.402	1.490
2044					1.453	37	1.490	2.949	1.490
2045					1.467	23	1.490	1.482	1.490
2046					1.482	8	1.490		1.490

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-13.240		-13.240	-13.240
2024				-7.930		-7.930	-21.170
2025				-8.180		-8.180	-29.350
2026				-580		-580	-29.930
2027	6.450	-942	5.508	-3.240	-5.539	-3.272	-33.202
2028	6.611	-958	5.653	-3.240	-5.266	-2.853	-36.054
2029	6.777	-974	5.803	-3.240	-4.980	-2.417	-38.472
2030	6.946	-990	5.956	-3.240	-4.682	-1.965	-40.437
2031	7.120	-1.006	6.113	-3.240	-4.369	-1.496	-41.933
2032	7.298	-1.120	6.178	-3.240	-4.043	-1.105	-43.038
2033	7.480	-1.137	6.343	-3.240	-3.702	-598	-43.637
2034	7.667	-1.155	6.512	-3.240	-3.379	-107	-43.744
2035	7.859	-1.173	6.686	-3.240	-3.003	443	-43.301
2036	8.055	-1.191	6.864	-3.240	-2.609	1.015	-42.286
2037	8.257	-1.287	6.969	-3.240	-2.197	1.532	-40.754
2038	8.463	-1.307	7.156	-3.240	-1.766	2.150	-38.604
2039	8.675	-1.327	7.348	-3.240	-1.315	2.793	-35.811
2040	8.891	-1.347	7.544	-3.240	-843	3.462	-32.349
2041	9.114	-1.368	7.746	-3.240	-349	4.157	-28.192
2042	9.342	-1.505	7.836	-3.240	-66	4.530	-23.662
2043	9.575	-1.527	8.048	-3.240	-52	4.756	-18.906
2044	9.814	-1.549	8.265	-3.240	-37	4.988	-13.918
2045	10.060	-1.572	8.488	-3.240	-23	5.225	-8.693
2046	10.311	-1.596	8.716	-3.240	-8	5.468	-3.225
2047	**10.569**	**-1.832**	**8.737**	**-3.240**		**5.497**	**2.272**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 6.450 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.