

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE BARZEICHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 284.200 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	257.200
Barzeichnungsbonus	-15.000
	242.200

Steuerliches Ergebnis

2023	-11.950
2024	-5.930
2025	-12.350
2026	-13.860
	-44.090

242.200
Eigenaufwand vor Steuer

-22.045

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

220.155

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

27.000

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ****

270

pro Monat

3.240

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

602

pro Monat

7.228

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,3%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

107.483

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

7.803

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

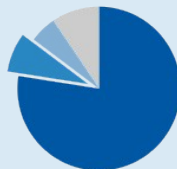
7,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

284.200

- 77% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 5% Barzeichnungsbonus
- 10% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

107.483

- 37% gebundenes Kapital
- 21% Steuerrückfluss
- 42% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** 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 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023.
- ***** Da die Herstellungskosten bis 2040 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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 ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-242.200		-242.200		-242.200
	2024				5.975	5.975	2,47 %	-236.225
■	2025				2.965	2.965	1,26 %	-233.260
	2026				6.175	6.175	2,65 %	-227.085
€	2027	4.078	-1.490	2.588	6.930	9.518	4,19 %	-217.567
	2028	4.181	-1.490	2.690	4.858	7.549	3,47 %	-210.019
	2029	4.286	-1.490	2.796	4.801	7.597	3,62 %	-202.422
	2030	4.394	-1.490	2.904	4.742	7.646	3,78 %	-194.776
	2031	4.504	-1.490	3.014	4.682	7.696	3,95 %	-187.081
	2032	4.521	-1.490	3.030	4.620	7.651	4,09 %	-179.430
	2033	4.636	-1.490	3.146	4.606	7.752	4,32 %	-171.678
	2034	4.755	-1.490	3.265	4.541	7.806	4,55 %	-163.873
	2035	4.876	-1.490	3.386	4.475	7.861	4,80 %	-156.011
	2036	5.000	-1.490	3.510	4.408	7.918	5,08 %	-148.093
	2037	5.049	-1.490	3.559	4.340	7.899	5,33 %	-140.194
	2038	5.179	-1.490	3.689	4.308	7.997	5,70 %	-132.197
	2039	5.312	-1.490	3.822	2.871	6.694	5,06 %	-125.503
	2040	5.449	-1.490	3.958	2.578	6.536	5,21 %	-118.967
	2041	5.588	-1.490	4.098	-1.017	3.081	2,59 %	-115.886
	2042	5.615	-1.490	4.124	-2.629	1.496	1,29 %	-114.390
	2043	5.761	-1.490	4.270	-2.649	1.621	1,42 %	-112.769
	2044	5.910	-1.490	4.420	-2.729	1.691	1,50 %	-111.079
	2045	6.063	-1.490	4.573	-2.811	1.762	1,59 %	-109.317
	2046	6.220	-1.490	4.730	-2.895	1.835	1,68 %	-107.483
	2047	7.803		7.803	-2.981	4.822	4,49 %	-102.660

- * 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 (gebundenes Kapital)

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-11.950		-11.950	-11.950
2024				-5.930		-5.930	-17.880
2025				-12.350		-12.350	-30.230
2026				-13.860		-13.860	-44.090
2027	5.020	-942	4.078	-13.530	-264	-9.717	-53.807
2028	5.138	-958	4.181	-13.530	-252	-9.602	-63.408
2029	5.259	-974	4.286	-13.530	-240	-9.484	-72.892
2030	5.383	-990	4.394	-13.530	-227	-9.363	-82.255
2031	5.510	-1.006	4.504	-13.530	-214	-9.240	-91.496
2032	5.640	-1.120	4.521	-13.530	-202	-9.211	-100.707
2033	5.773	-1.137	4.636	-13.530	-189	-9.082	-109.789
2034	5.909	-1.155	4.755	-13.530	-176	-8.951	-118.740
2035	6.048	-1.173	4.876	-13.530	-162	-8.817	-127.557
2036	6.191	-1.191	5.000	-13.530	-149	-8.679	-136.236
2037	6.337	-1.287	5.049	-13.530	-136	-8.616	-144.852
2038	6.486	-1.307	5.179	-10.800	-122	-5.743	-150.595
2039	6.639	-1.327	5.312	-10.360	-108	-5.156	-155.750
2040	6.796	-1.347	5.449	-3.320	-94	2.034	-153.716
2041	6.956	-1.368	5.588	-250	-80	5.258	-148.459
2042	7.120	-1.505	5.615	-250	-66	5.298	-143.160
2043	7.288	-1.527	5.761	-250	-52	5.459	-137.701
2044	7.459	-1.549	5.910	-250	-37	5.623	-132.079
2045	7.635	-1.572	6.063	-250	-23	5.790	-126.289
2046	7.815	-1.596	6.220	-250	-8	5.962	-120.327
2047	9.635	-1.832	7.803	-250		7.553	-112.774

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
		66.218			66.218
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.139			60.476
		nach Steuer			nach Steuer
		56.079			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/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

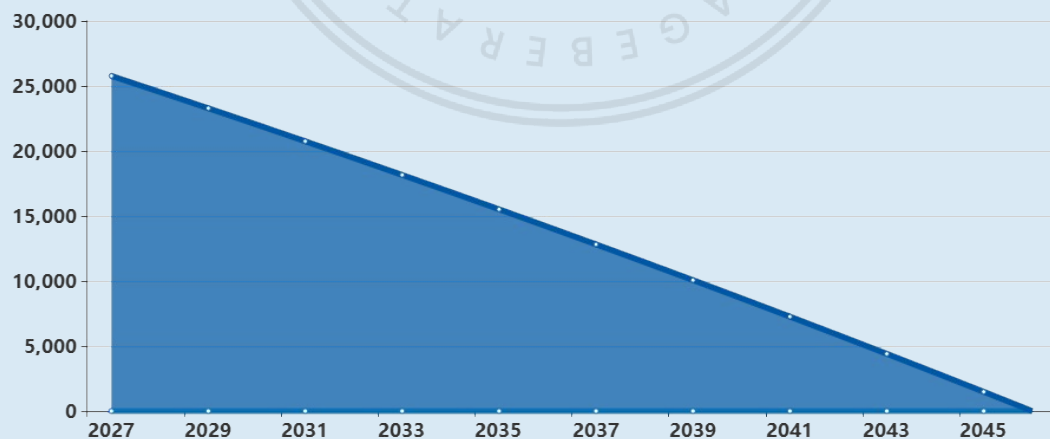
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026				
2027	1.226	264	1.490	25.774
2028	1.238	252	1.490	24.536
2029	1.250	240	1.490	23.286
2030	1.263	227	1.490	22.023
2031	1.276	214	1.490	20.747
2032	1.288	202	1.490	19.459
2033	1.301	189	1.490	18.158
2034	1.314	176	1.490	16.843
2035	1.328	162	1.490	15.515
2036	1.341	149	1.490	14.174
2037	1.355	136	1.490	12.820
2038	1.368	122	1.490	11.452
2039	1.382	108	1.490	10.070
2040	1.396	94	1.490	8.674
2041	1.410	80	1.490	7.264
2042	1.424	66	1.490	5.840
2043	1.438	52	1.490	4.402
2044	1.453	37	1.490	2.949
2045	1.467	23	1.490	1.482
2046	1.482	8	1.490	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



■ Stand Förderdarlehen

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-9.220		-9.220	-9.220
2024				-2.760		-2.760	-11.980
2025				-2.130		-2.130	-14.110
2026				-580		-580	-14.690
2027	6.450	-942	5.508	-3.240	-264	2.003	-12.687
2028	6.611	-958	5.653	-3.240	-252	2.161	-10.525
2029	6.777	-974	5.803	-3.240	-240	2.323	-8.202
2030	6.946	-990	5.956	-3.240	-227	2.489	-5.713
2031	7.120	-1.006	6.113	-3.240	-214	2.659	-3.054
2032	7.298	-1.120	6.178	-3.240	-202	2.736	-317
2033	7.480	-1.137	6.343	-3.240	-189	2.914	2.597

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* 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/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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.