

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

1,20 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

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

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 341.040 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	42.000
2024	42.000
2025	42.000
2026	42.000
	168.000

Steuerliches Ergebnis

2023	-19.164
2024	-13.320
2025	-22.080
2026	-16.632
	-71.196

168.000
Eigenaufwand vor Steuer

-35.598
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

132.402
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

140.640

Landesdarlehen gefördert ****

32.400

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

455

pro Monat

5.463

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

136

pro Monat

1.634

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

165.083

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.363

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

5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

341.040

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

165.083

- 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 140.640 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 32.400 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-42.000		-42.000	-42.000
	2024			-42.000	9.582	-32.418	-74.418
€	2025			-42.000	6.660	-35.340	-109.758
	2026			-42.000	11.040	-30.960	-140.718
	2027	4.893	-14.785	-9.892	8.316	-1.576	-142.294
	2028	5.017	-14.785	-9.769	8.995	-773	-143.068
	2029	5.143	-14.785	-9.642	8.769	-873	-143.940
	2030	5.273	-14.785	-9.513	8.535	-978	-144.918
	2031	5.405	-14.785	-9.380	8.291	-1.089	-146.008
	2032	5.425	-14.785	-9.360	8.037	-1.323	-147.331
	2033	5.563	-14.785	-9.222	7.831	-1.390	-148.721
	2034	5.705	-14.810	-9.104	7.557	-1.547	-150.268
	2035	5.851	-14.810	-8.959	7.293	-1.666	-151.934
	2036	6.000	-14.810	-8.810	6.994	-1.816	-153.750
	2037	6.059	-14.810	-8.750	6.684	-2.067	-155.816
	2038	6.215	-14.810	-8.594	6.407	-2.188	-158.004
	2039	6.375	-14.810	-8.435	4.432	-4.003	-162.007
	2040	6.538	-14.810	-8.271	3.817	-4.454	-166.461
	2041	6.705	-14.801	-8.096	-772	-8.867	-175.329
	2042	6.738	-1.788	4.949	-2.993	1.956	-173.373
	2043	6.913	-1.788	5.125	-3.179	1.946	-171.427
	2044	7.092	-1.788	5.304	-3.275	2.029	-169.398
	2045	7.276	-1.788	5.488	-3.374	2.114	-167.284
	2046	7.463	-1.788	5.676	-3.474	2.202	-165.083
	2047	9.363		9.363	-3.577	5.787	-159.296

- * 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-19.164		-19.164	-19.164
2024				-13.320		-13.320	-32.484
2025				-22.080		-22.080	-54.564
2026				-16.632		-16.632	-71.196
2027	6.024	-1.131	4.893	-16.236	-6.647	-17.990	-89.186
2028	6.166	-1.149	5.017	-16.236	-6.319	-17.539	-106.725
2029	6.311	-1.168	5.143	-16.236	-5.976	-17.069	-123.794
2030	6.460	-1.188	5.273	-16.236	-5.618	-16.581	-140.376
2031	6.612	-1.207	5.405	-16.236	-5.243	-16.074	-156.450
2032	6.768	-1.344	5.425	-16.236	-4.852	-15.663	-172.113
2033	6.928	-1.364	5.563	-16.236	-4.442	-15.115	-187.227
2034	7.091	-1.386	5.705	-16.236	-4.055	-14.586	-201.813
2035	7.258	-1.407	5.851	-16.236	-3.604	-13.989	-215.802
2036	7.429	-1.429	6.000	-16.236	-3.131	-13.367	-229.169
2037	7.604	-1.545	6.059	-16.236	-2.636	-12.813	-241.982
2038	7.784	-1.568	6.215	-12.960	-2.119	-8.864	-250.846
2039	7.967	-1.592	6.375	-12.432	-1.578	-7.635	-258.481
2040	8.155	-1.617	6.538	-3.984	-1.011	1.543	-256.938
2041	8.347	-1.642	6.705	-300	-418	5.987	-250.951
2042	8.544	-1.806	6.738	-300	-79	6.358	-244.593
2043	8.745	-1.832	6.913	-300	-62	6.551	-238.042
2044	8.951	-1.859	7.092	-300	-45	6.747	-231.295
2045	9.162	-1.887	7.276	-300	-27	6.948	-224.347
2046	9.378	-1.915	7.463	-300	-10	7.154	-217.193
2047	11.562	-2.199	9.363	-300		9.063	-208.129

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
		79.462			79.462
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.167			72.571
		nach Steuer			nach Steuer
		67.295			152.033

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 84.738

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 6.024 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

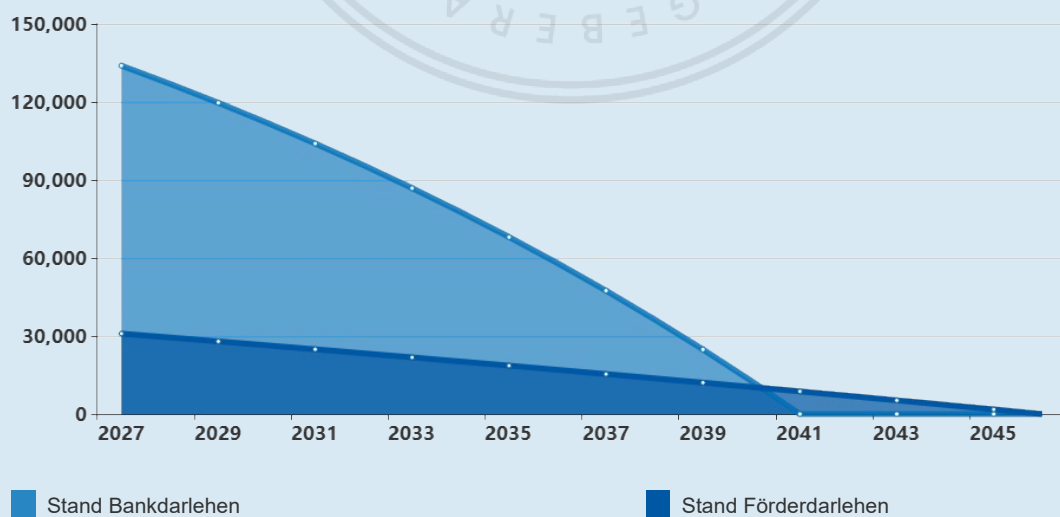
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

1,20 % 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	6.667	6.330	12.997	133.973	1.471	317	1.788	30.929	14.785
2028	6.980	6.017	12.997	126.993	1.486	302	1.788	29.444	14.785
2029	7.308	5.689	12.997	119.684	1.501	288	1.788	27.943	14.785
2030	7.652	5.345	12.997	112.033	1.516	273	1.788	26.427	14.785
2031	8.011	4.986	12.997	104.022	1.531	257	1.788	24.897	14.785
2032	8.387	4.610	12.997	95.634	1.546	242	1.788	23.350	14.785
2033	8.782	4.216	12.997	86.853	1.562	226	1.788	21.789	14.785
2034	9.177	3.845	13.022	77.676	1.577	211	1.788	20.211	14.810
2035	9.613	3.409	13.022	68.063	1.593	195	1.788	18.618	14.810
2036	10.069	2.952	13.022	57.994	1.609	179	1.788	17.009	14.810
2037	10.548	2.474	13.022	47.446	1.625	163	1.788	15.383	14.810
2038	11.049	1.973	13.022	36.397	1.642	146	1.788	13.742	14.810
2039	11.574	1.448	13.022	24.823	1.658	130	1.788	12.084	14.810
2040	12.124	898	13.022	12.699	1.675	113	1.788	10.409	14.810
2041	12.691	322	13.013		1.692	96	1.788	8.717	14.801
2042					1.709	79	1.788	7.008	1.788
2043					1.726	62	1.788	5.282	1.788
2044					1.743	45	1.788	3.539	1.788
2045					1.761	27	1.788	1.778	1.788
2046					1.778	10	1.788		1.788

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 | Werndl gasse 5&7

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-15.888		-15.888	-15.888
2024				-9.516		-9.516	-25.404
2025				-9.816		-9.816	-35.220
2026				-696		-696	-35.916
2027	7.740	-1.131	6.609	-3.888	-6.647	-3.926	-39.842
2028	7.934	-1.149	6.784	-3.888	-6.319	-3.423	-43.265
2029	8.132	-1.168	6.964	-3.888	-5.976	-2.901	-46.166
2030	8.335	-1.188	7.148	-3.888	-5.618	-2.358	-48.525
2031	8.544	-1.207	7.336	-3.888	-5.243	-1.795	-50.320
2032	8.757	-1.344	7.414	-3.888	-4.852	-1.326	-51.646
2033	8.976	-1.364	7.612	-3.888	-4.442	-718	-52.364
2034	9.200	-1.386	7.815	-3.888	-4.055	-128	-52.492
2035	9.430	-1.407	8.023	-3.888	-3.604	532	-51.961
2036	9.666	-1.429	8.237	-3.888	-3.131	1.218	-50.743
2037	9.908	-1.545	8.363	-3.888	-2.636	1.838	-48.904
2038	10.156	-1.568	8.587	-3.888	-2.119	2.580	-46.324
2039	10.409	-1.592	8.817	-3.888	-1.578	3.352	-42.973
2040	10.670	-1.617	9.053	-3.888	-1.011	4.154	-38.819
2041	10.936	-1.642	9.295	-3.888	-418	4.988	-33.830
2042	11.210	-1.806	9.404	-3.888	-79	5.436	-28.394
2043	11.490	-1.832	9.658	-3.888	-62	5.708	-22.686
2044	11.777	-1.859	9.918	-3.888	-45	5.985	-16.701
2045	12.072	-1.887	10.185	-3.888	-27	6.270	-10.431
2046	12.374	-1.915	10.459	-3.888	-10	6.561	-3.870
2047	12.683	-2.199	10.484	-3.888		6.596	2.726

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 7.740 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.