

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

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

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 426.300 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	52.500
2024	52.500
2025	52.500
2026	52.500
	210.000

Steuerliches Ergebnis

2023	-23.955
2024	-16.650
2025	-27.600
2026	-20.790
	-88.995

210.000
Eigenaufwand vor Steuer

-44.498

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

165.503

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

175.800

Landesdarlehen gefördert ****

40.500

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

569

pro Monat

6.829

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

170

pro Monat

2.043

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

206.354

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.704

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

5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

426.300

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

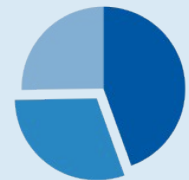


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

206.354

- 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 175.800 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 40.500 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-52.500		-52.500	-52.500
	2024			-52.500	11.978	-40.523	-93.023
☒	2025			-52.500	8.325	-44.175	-137.198
	2026			-52.500	13.800	-38.700	-175.898
€	2027	6.116	-18.481	-12.365	10.395	-1.970	-177.868
	2028	6.271	-18.481	-12.211	11.244	-967	-178.834
	2029	6.429	-18.481	-12.053	10.962	-1.091	-179.925
	2030	6.591	-18.481	-11.891	10.668	-1.222	-181.148
	2031	6.756	-18.481	-11.725	10.363	-1.362	-182.509
	2032	6.781	-18.481	-11.701	10.046	-1.654	-184.164
	2033	6.954	-18.481	-11.527	9.789	-1.738	-185.902
	2034	7.132	-18.512	-11.380	9.447	-1.934	-187.835
	2035	7.314	-18.512	-11.198	9.116	-2.082	-189.918
	2036	7.500	-18.512	-11.012	8.743	-2.270	-192.187
	2037	7.574	-18.512	-10.938	8.355	-2.583	-194.771
	2038	7.769	-18.512	-10.743	8.008	-2.735	-197.505
	2039	7.969	-18.512	-10.544	5.540	-5.004	-202.509
	2040	8.173	-18.512	-10.339	4.772	-5.568	-208.077
	2041	8.382	-18.502	-10.120	-964	-11.084	-219.161
	2042	8.422	-2.235	6.187	-3.742	2.445	-216.716
	2043	8.641	-2.235	6.406	-3.974	2.432	-214.284
	2044	8.865	-2.235	6.630	-4.094	2.536	-211.748
	2045	9.094	-2.235	6.859	-4.217	2.642	-209.106
	2046	9.329	-2.235	7.095	-4.343	2.752	-206.354
	2047	11.704		11.704	-4.471	7.233	-199.121

- * 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-23.955		-23.955	-23.955
2024				-16.650		-16.650	-40.605
2025				-27.600		-27.600	-68.205
2026				-20.790		-20.790	-88.995
2027	7.530	-1.414	6.116	-20.295	-8.309	-22.488	-111.483
2028	7.707	-1.437	6.271	-20.295	-7.899	-21.923	-133.406
2029	7.889	-1.460	6.429	-20.295	-7.471	-21.337	-154.743
2030	8.075	-1.484	6.591	-20.295	-7.023	-20.727	-175.470
2031	8.265	-1.509	6.756	-20.295	-6.554	-20.093	-195.563
2032	8.460	-1.679	6.781	-20.295	-6.064	-19.579	-215.141
2033	8.660	-1.705	6.954	-20.295	-5.552	-18.893	-234.034
2034	8.864	-1.732	7.132	-20.295	-5.069	-18.232	-252.267
2035	9.073	-1.759	7.314	-20.295	-4.505	-17.486	-269.753
2036	9.286	-1.787	7.500	-20.295	-3.914	-16.709	-286.462
2037	9.505	-1.931	7.574	-20.295	-3.296	-16.016	-302.478
2038	9.729	-1.960	7.769	-16.200	-2.649	-11.080	-313.558
2039	9.959	-1.990	7.969	-15.540	-1.972	-9.544	-323.101
2040	10.193	-2.021	8.173	-4.980	-1.264	1.929	-321.173
2041	10.434	-2.052	8.382	-375	-523	7.484	-313.689
2042	10.680	-2.258	8.422	-375	-99	7.948	-305.741
2043	10.931	-2.290	8.641	-375	-78	8.188	-297.553
2044	11.189	-2.324	8.865	-375	-56	8.434	-289.119
2045	11.453	-2.358	9.094	-375	-34	8.685	-280.434
2046	11.723	-2.393	9.329	-375	-12	8.942	-271.491
2047	14.453	-2.748	11.704	-375		11.329	-260.162

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
		99.328			99.328
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.209			90.714
		nach Steuer			nach Steuer
		84.119			190.041

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 105.923

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 7.530 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

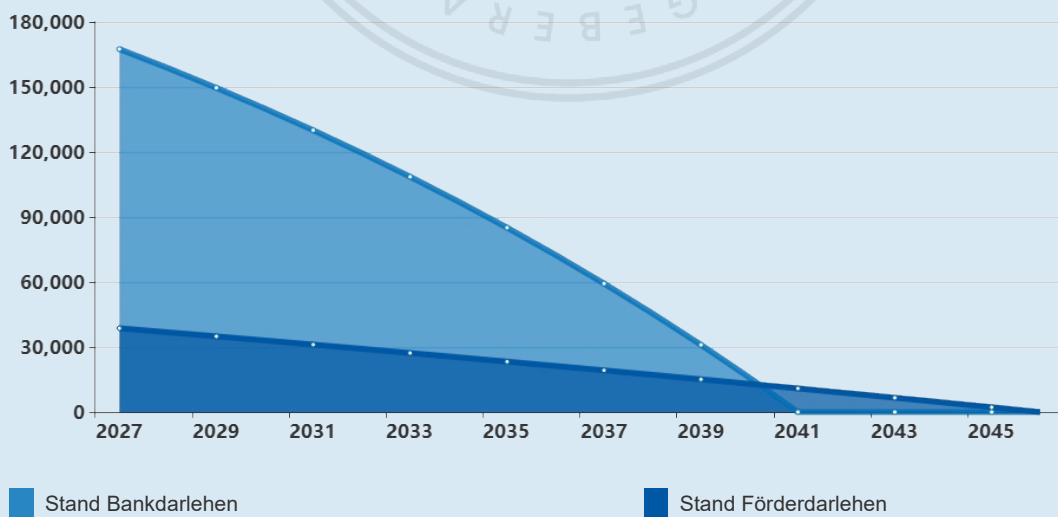
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

1,50 % 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	8.334	7.913	16.246	167.466	1.839	397	2.235	38.661	18.481
2028	8.725	7.521	16.246	158.741	1.857	378	2.235	36.804	18.481
2029	9.135	7.111	16.246	149.606	1.876	359	2.235	34.929	18.481
2030	9.564	6.682	16.246	140.041	1.895	341	2.235	33.034	18.481
2031	10.014	6.233	16.246	130.027	1.914	322	2.235	31.121	18.481
2032	10.484	5.762	16.246	119.543	1.933	302	2.235	29.188	18.481
2033	10.977	5.269	16.246	108.566	1.952	283	2.235	27.236	18.481
2034	11.471	4.806	16.277	97.095	1.972	263	2.235	25.264	18.512
2035	12.016	4.261	16.277	85.079	1.992	244	2.235	23.273	18.512
2036	12.587	3.690	16.277	72.492	2.012	224	2.235	21.261	18.512
2037	13.185	3.092	16.277	59.307	2.032	203	2.235	19.229	18.512
2038	13.811	2.466	16.277	45.496	2.052	183	2.235	17.177	18.512
2039	14.467	1.810	16.277	31.029	2.073	162	2.235	15.104	18.512
2040	15.155	1.123	16.277	15.874	2.094	141	2.235	13.011	18.512
2041	15.864	403	16.267		2.115	120	2.235	10.896	18.502
2042					2.136	99	2.235	8.760	2.235
2043					2.157	78	2.235	6.603	2.235
2044					2.179	56	2.235	4.424	2.235
2045					2.201	34	2.235	2.223	2.235
2046					2.223	12	2.235		2.235

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-19.860		-19.860	-19.860
2024				-11.895		-11.895	-31.755
2025				-12.270		-12.270	-44.025
2026				-870		-870	-44.895
2027	9.675	-1.414	8.261	-4.860	-8.309	-4.908	-49.803
2028	9.917	-1.437	8.480	-4.860	-7.899	-4.279	-54.082
2029	10.165	-1.460	8.705	-4.860	-7.471	-3.626	-57.708
2030	10.419	-1.484	8.934	-4.860	-7.023	-2.948	-60.656
2031	10.679	-1.509	9.170	-4.860	-6.554	-2.244	-62.900
2032	10.946	-1.679	9.267	-4.860	-6.064	-1.657	-64.557
2033	11.220	-1.705	9.515	-4.860	-5.552	-898	-65.455
2034	11.501	-1.732	9.769	-4.860	-5.069	-161	-65.615
2035	11.788	-1.759	10.029	-4.860	-4.505	664	-64.951
2036	12.083	-1.787	10.296	-4.860	-3.914	1.522	-63.429
2037	12.385	-1.931	10.454	-4.860	-3.296	2.298	-61.131
2038	12.694	-1.960	10.734	-4.860	-2.649	3.225	-57.905
2039	13.012	-1.990	11.022	-4.860	-1.972	4.190	-53.716
2040	13.337	-2.021	11.316	-4.860	-1.264	5.192	-48.524
2041	13.671	-2.052	11.619	-4.860	-523	6.236	-42.288
2042	14.012	-2.258	11.755	-4.860	-99	6.795	-35.493
2043	14.363	-2.290	12.072	-4.860	-78	7.134	-28.358
2044	14.722	-2.324	12.398	-4.860	-56	7.482	-20.877
2045	15.090	-2.358	12.731	-4.860	-34	7.837	-13.039
2046	15.467	-2.393	13.074	-4.860	-12	8.202	-4.838
2047	15.854	-2.748	13.105	-4.860		8.245	3.408

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 9.675 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.