

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE BARZEICHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 426.300 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	385.800
Barzeichnungsbonus	-22.500
	363.300

Steuerliches Ergebnis

2023	-17.925
2024	-8.895
2025	-18.525
2026	-20.790
	-66.135

363.300
Eigenaufwand vor Steuer

-33.068

Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

330.233

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

40.500

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ****

405

pro Monat

4.860

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

903

pro Monat

10.842

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,3%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

161.224

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

11.704

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

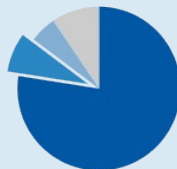
7,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

426.300

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

161.224

- 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 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 - 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

1,50 % 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			-363.300		-363.300		-363.300
	2024				8.963	8.963	2,47 %	-354.338
■	2025				4.448	4.448	1,26 %	-349.890
	2026				9.263	9.263	2,65 %	-340.628
€	2027	6.116	-2.235	3.881	10.395	14.276	4,19 %	-326.351
	2028	6.271	-2.235	4.036	7.288	11.323	3,47 %	-315.028
	2029	6.429	-2.235	4.194	7.201	11.395	3,62 %	-303.633
	2030	6.591	-2.235	4.356	7.113	11.468	3,78 %	-292.165
	2031	6.756	-2.235	4.521	7.022	11.544	3,95 %	-280.621
	2032	6.781	-2.235	4.546	6.930	11.476	4,09 %	-269.145
	2033	6.954	-2.235	4.719	6.908	11.627	4,32 %	-257.518
	2034	7.132	-2.235	4.897	6.812	11.709	4,55 %	-245.809
	2035	7.314	-2.235	5.079	6.713	11.792	4,80 %	-234.017
	2036	7.500	-2.235	5.265	6.612	11.877	5,08 %	-222.140
	2037	7.574	-2.235	5.339	6.509	11.849	5,33 %	-210.292
	2038	7.769	-2.235	5.534	6.462	11.996	5,70 %	-198.296
	2039	7.969	-2.235	5.734	4.307	10.040	5,06 %	-188.255
	2040	8.173	-2.235	5.938	3.867	9.805	5,21 %	-178.451
	2041	8.382	-2.235	6.147	-1.526	4.621	2,59 %	-173.830
	2042	8.422	-2.235	6.187	-3.943	2.244	1,29 %	-171.586
	2043	8.641	-2.235	6.406	-3.974	2.432	1,42 %	-169.154
	2044	8.865	-2.235	6.630	-4.094	2.536	1,50 %	-166.618
	2045	9.094	-2.235	6.859	-4.217	2.642	1,59 %	-163.976
	2046	9.329	-2.235	7.095	-4.343	2.752	1,68 %	-161.224
	2047	11.704		11.704	-4.471	7.233	4,49 %	-153.991

- * 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-17.925		-17.925	-17.925
2024				-8.895		-8.895	-26.820
2025				-18.525		-18.525	-45.345
2026				-20.790		-20.790	-66.135
2027	7.530	-1.414	6.116	-20.295	-397	-14.575	-80.710
2028	7.707	-1.437	6.271	-20.295	-378	-14.402	-95.113
2029	7.889	-1.460	6.429	-20.295	-359	-14.226	-109.338
2030	8.075	-1.484	6.591	-20.295	-341	-14.045	-123.383
2031	8.265	-1.509	6.756	-20.295	-322	-13.860	-137.243
2032	8.460	-1.679	6.781	-20.295	-302	-13.817	-151.060
2033	8.660	-1.705	6.954	-20.295	-283	-13.624	-164.684
2034	8.864	-1.732	7.132	-20.295	-263	-13.426	-178.110
2035	9.073	-1.759	7.314	-20.295	-244	-13.225	-191.335
2036	9.286	-1.787	7.500	-20.295	-224	-13.019	-204.354
2037	9.505	-1.931	7.574	-20.295	-203	-12.924	-217.278
2038	9.729	-1.960	7.769	-16.200	-183	-8.614	-225.892
2039	9.959	-1.990	7.969	-15.540	-162	-7.734	-233.626
2040	10.193	-2.021	8.173	-4.980	-141	3.051	-230.574
2041	10.434	-2.052	8.382	-375	-120	7.886	-222.688
2042	10.680	-2.258	8.422	-375	-99	7.948	-214.740
2043	10.931	-2.290	8.641	-375	-78	8.188	-206.552
2044	11.189	-2.324	8.865	-375	-56	8.434	-198.118
2045	11.453	-2.358	9.094	-375	-34	8.685	-189.433
2046	11.723	-2.393	9.329	-375	-12	8.942	-180.491
2047	14.453	-2.748	11.704	-375		11.329	-169.161

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

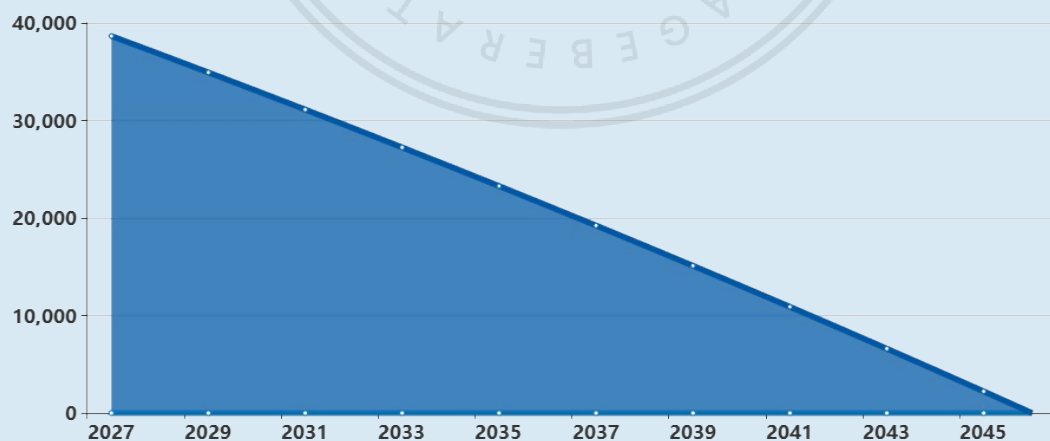
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026				
2027	1.839	397	2.235	38.661
2028	1.857	378	2.235	36.804
2029	1.876	359	2.235	34.929
2030	1.895	341	2.235	33.034
2031	1.914	322	2.235	31.121
2032	1.933	302	2.235	29.188
2033	1.952	283	2.235	27.236
2034	1.972	263	2.235	25.264
2035	1.992	244	2.235	23.273
2036	2.012	224	2.235	21.261
2037	2.032	203	2.235	19.229
2038	2.052	183	2.235	17.177
2039	2.073	162	2.235	15.104
2040	2.094	141	2.235	13.011
2041	2.115	120	2.235	10.896
2042	2.136	99	2.235	8.760
2043	2.157	78	2.235	6.603
2044	2.179	56	2.235	4.424
2045	2.201	34	2.235	2.223
2046	2.223	12	2.235	

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-13.830		-13.830	-13.830
2024				-4.140		-4.140	-17.970
2025				-3.195		-3.195	-21.165
2026				-870		-870	-22.035
2027	9.675	-1.414	8.261	-4.860	-397	3.005	-19.030
2028	9.917	-1.437	8.480	-4.860	-378	3.242	-15.788
2029	10.165	-1.460	8.705	-4.860	-359	3.485	-12.303
2030	10.419	-1.484	8.934	-4.860	-341	3.734	-8.569
2031	10.679	-1.509	9.170	-4.860	-322	3.989	-4.581
2032	10.946	-1.679	9.267	-4.860	-302	4.105	-476
2033	11.220	-1.705	9.515	-4.860	-283	4.372	3.896

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.