IFA | Institut für Anlageberatung

Baumstadt Floridsdorf
Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
1,70 % KOMMANDITANTEILE

Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

PROGNOSERECHNUNG
Kreditzeichnung

1,70 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 483.140 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	59.500	2023	-27.149
2024	59.500	2024	-18.870
2025	59.500	2025	-31.280
2026	59.500	2026	-23.562
	238.000		-100.861

238.000
Eigenaufwand vor Steuer

-50.431
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

187.570
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	199.240
Landesdarlehen gefördert ****	45.900

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	645 pro Monat	7.739 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	**193** pro Monat	**2.315** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	233.868
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	13.265
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,7 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

483.140

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

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2046

233.868

- 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 199.240 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 45.900 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-59.500		-59.500	-59.500
	2024			-59.500	13.575	-45.926	-105.426
	2025			-59.500	9.435	-50.065	-155.491
	2026			-59.500	15.640	-43.860	-199.351
	2027	6.932	-20.946	-14.014	11.781	-2.233	-201.583
	2028	7.107	-20.946	-13.839	12.743	-1.096	-202.679
	2029	7.286	-20.946	-13.660	12.423	-1.236	-203.915
	2030	7.469	-20.946	-13.476	12.091	-1.385	-205.301
	2031	7.657	-20.946	-13.289	11.745	-1.543	-206.844
	2032	7.685	-20.946	-13.261	11.386	-1.875	-208.719
	2033	7.882	-20.946	-13.064	11.095	-1.970	-210.688
	2034	8.083	-20.980	-12.898	10.706	-2.192	-212.880
	2035	8.289	-20.980	-12.692	10.332	-2.360	-215.240
€	2036	8.500	-20.980	-12.481	9.909	-2.572	-217.812
	2037	8.584	-20.980	-12.396	9.468	-2.928	-220.740
	2038	8.805	-20.980	-12.175	9.076	-3.100	-223.839
	2039	9.031	-20.980	-11.949	6.279	-5.671	-229.510
	2040	9.263	-20.980	-11.718	5.408	-6.310	-235.820
	2041	9.499	-20.969	-11.469	-1.093	-12.562	-248.382
	2042	9.545	-2.533	7.012	-4.241	2.771	-245.611
	2043	9.793	-2.533	7.260	-4.504	2.756	-242.855
	2044	10.047	-2.533	7.514	-4.640	2.874	-239.981
	2045	10.307	-2.533	7.774	-4.779	2.995	-236.986
	2046	10.573	-2.533	8.040	-4.922	3.119	**-233.868**
	2047	**13.265**		13.265	-5.067	8.198	-225.670

* 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-27.149		-27.149	-27.149
2024				-18.870		-18.870	-46.019
2025				-31.280		-31.280	-77.299
2026				-23.562		-23.562	-100.861
2027	8.534	-1.602	6.932	-23.001	-9.417	-25.486	-126.347
2028	8.735	-1.628	7.107	-23.001	-8.952	-24.846	-151.194
2029	8.941	-1.655	7.286	-23.001	-8.467	-24.182	-175.375
2030	9.152	-1.682	7.469	-23.001	-7.959	-23.490	-198.866
2031	9.367	-1.710	7.657	-23.001	-7.428	-22.772	-221.638
2032	9.588	-1.903	7.685	-23.001	-6.873	-22.189	-243.827
2033	9.814	-1.933	7.882	-23.001	-6.293	-21.412	-265.239
2034	10.046	-1.963	8.083	-23.001	-5.745	-20.663	-285.902
2035	10.282	-1.994	8.289	-23.001	-5.105	-19.817	-305.720
2036	10.525	-2.025	8.500	-23.001	-4.436	-18.937	-324.656
2037	10.773	-2.189	8.584	-23.001	-3.735	-18.152	-342.808
2038	11.027	-2.222	8.805	-18.360	-3.002	-12.557	-355.365
2039	11.287	-2.256	9.031	-17.612	-2.235	-10.816	-366.181
2040	11.553	-2.290	9.263	-5.644	-1.433	2.186	-363.995
2041	11.825	-2.325	9.499	-425	-593	8.482	-355.514
2042	12.104	-2.559	9.545	-425	-112	9.007	-346.507
2043	12.389	-2.596	9.793	-425	-88	9.280	-337.227
2044	12.681	-2.634	10.047	-425	-64	9.559	-327.668
2045	12.980	-2.673	10.307	-425	-39	9.843	-317.825
2046	13.286	-2.712	10.573	-425	-14	10.135	-307.690
2047	16.380	-3.115	13.265	-425		12.840	-294.850

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		112.571
minus Steuer		-17.237
nach Steuer		**95.335**

AfA 1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
Nettoeinnahmen		112.571
plus Steuer		102.809
nach Steuer		**215.380**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 120.046

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 8.534 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

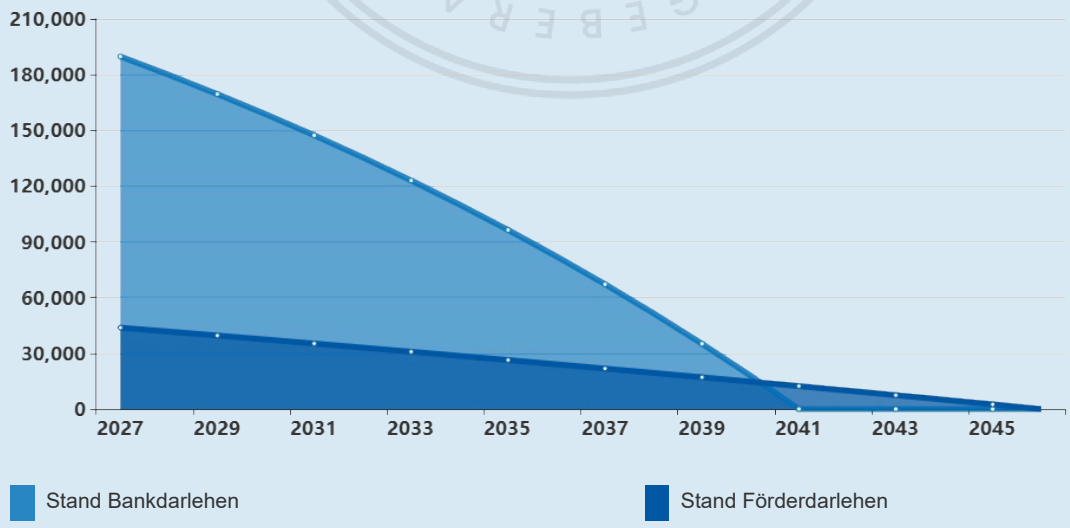
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

1,70 % 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	9.445	8.968	18.413	189.795	2.084	449	2.533	43.816	20.946
2028	9.889	8.524	18.412	179.906	2.105	429	2.533	41.712	20.946
2029	10.353	8.059	18.413	169.553	2.126	407	2.533	39.586	20.946
2030	10.840	7.573	18.412	158.713	2.147	386	2.533	37.439	20.946
2031	11.349	7.064	18.413	147.364	2.169	364	2.533	35.271	20.946
2032	11.882	6.530	18.413	135.482	2.190	343	2.533	33.080	20.946
2033	12.440	5.972	18.413	123.042	2.212	321	2.533	30.868	20.946
2034	13.001	5.447	18.447	110.041	2.235	298	2.533	28.633	20.980
2035	13.618	4.829	18.447	96.423	2.257	276	2.533	26.376	20.980
2036	14.265	4.182	18.447	82.158	2.280	253	2.533	24.096	20.980
2037	14.943	3.505	18.447	67.215	2.303	230	2.533	21.794	20.980
2038	15.653	2.795	18.447	51.562	2.326	207	2.533	19.468	20.980
2039	16.396	2.051	18.447	35.166	2.349	184	2.533	17.119	20.980
2040	17.175	1.272	18.447	17.991	2.373	160	2.533	14.746	20.980
2041	17.979	456	18.435		2.397	137	2.533	12.349	20.969
2042					2.421	112	2.533	9.929	2.533
2043					2.445	88	2.533	7.483	2.533
2044					2.470	64	2.533	5.014	2.533
2045					2.494	39	2.533	2.519	2.533
2046					2.519	14	2.533		2.533

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-22.508		-22.508	-22.508
2024				-13.481		-13.481	-35.989
2025				-13.906		-13.906	-49.895
2026				-986		-986	-50.881
2027	10.965	-1.602	9.363	-5.508	-9.417	-5.562	-56.443
2028	11.239	-1.628	9.611	-5.508	-8.952	-4.849	-61.293
2029	11.520	-1.655	9.865	-5.508	-8.467	-4.110	-65.402
2030	11.808	-1.682	10.126	-5.508	-7.959	-3.341	-68.743
2031	12.103	-1.710	10.393	-5.508	-7.428	-2.543	-71.286
2032	12.406	-1.903	10.503	-5.508	-6.873	-1.878	-73.165
2033	12.716	-1.933	10.783	-5.508	-6.293	-1.017	-74.182
2034	13.034	-1.963	11.071	-5.508	-5.745	-182	-74.364
2035	13.360	-1.994	11.366	-5.508	-5.105	753	-73.611
2036	13.694	-2.025	11.669	-5.508	-4.436	1.725	-71.886
2037	14.036	-2.189	11.847	-5.508	-3.735	2.604	-69.281
2038	14.387	-2.222	12.165	-5.508	-3.002	3.655	-65.626
2039	14.747	-2.256	12.491	-5.508	-2.235	4.748	-60.878
2040	15.115	-2.290	12.825	-5.508	-1.433	5.885	-54.993
2041	15.493	-2.325	13.168	-5.508	-593	7.067	-47.926
2042	15.881	-2.559	13.322	-5.508	-112	7.701	-40.225
2043	16.278	-2.596	13.682	-5.508	-88	8.086	-32.139
2044	16.685	-2.634	14.051	-5.508	-64	8.479	-23.660
2045	17.102	-2.673	14.429	-5.508	-39	8.882	-14.778
2046	17.529	-2.712	14.817	-5.508	-14	9.295	-5.483
2047	**17.967**	**-3.115**	**14.853**	**-5.508**		**9.345**	**3.862**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 10.965 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.