

# Baumstadt Floridsdorf

## Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

### IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

2,00 % KOMMANDITANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 568.400 Euro \*

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	70.000	2023	-31.940
2024	70.000	2024	-22.200
2025	70.000	2025	-36.800
2026	70.000	2026	-27.720
	<b>280.000</b>		<b>-118.660</b>

280.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-59.330**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**220.670**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	234.400
Landesdarlehen gefördert ****	54.000

#### FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>759</b>	<b>9.105</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	<b>227</b>	<b>2.723</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>275.138</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>15.606</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,7 %</b>

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

**568.400**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2046

**275.138**

44% Eigenaufwand
30% Steuerrückfluss
26% Mieten bereinigt um Zinsaufwände



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 234.400 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 54.000 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 - 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-70.000		-70.000	-70.000
	2024			-70.000	15.970	-54.030	-124.030
⌘	2025			-70.000	11.100	-58.900	-182.930
	2026			-70.000	18.400	-51.600	-234.530
€	2027	8.155	-24.642	-16.487	13.860	-2.627	-237.157
	2028	8.361	-24.642	-16.281	14.992	-1.289	-238.446
	2029	8.572	-24.642	-16.070	14.616	-1.455	-239.900
	2030	8.788	-24.642	-15.854	14.224	-1.630	-241.530
	2031	9.008	-24.642	-15.634	13.818	-1.816	-243.346
	2032	9.041	-24.642	-15.601	13.395	-2.205	-245.551
	2033	9.272	-24.642	-15.369	13.052	-2.317	-247.868
	2034	9.509	-24.683	-15.174	12.595	-2.578	-250.447
	2035	9.751	-24.683	-14.931	12.155	-2.776	-253.223
	2036	10.000	-24.683	-14.683	11.657	-3.026	-256.249
	2037	10.099	-24.683	-14.584	11.139	-3.445	-259.694
	2038	10.359	-24.683	-14.324	10.678	-3.647	-263.340
	2039	10.625	-24.683	-14.058	7.387	-6.672	-270.012
	2040	10.897	-24.683	-13.786	6.362	-7.423	-277.435
	2041	11.176	-24.669	-13.493	-1.286	-14.779	-292.214
	2042	11.229	-2.980	8.249	-4.989	3.260	-288.954
	2043	11.521	-2.980	8.541	-5.298	3.243	-285.712
	2044	11.820	-2.980	8.840	-5.459	3.381	-282.331
	2045	12.126	-2.980	9.146	-5.623	3.523	-278.808
2046	12.439	-2.980	9.459	-5.790	3.669	<b>-275.138</b>	
	2047	<b>15.606</b>		15.606	-5.962	9.644	-265.494

\* 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-31.940		-31.940	-31.940
2024				-22.200		-22.200	-54.140
2025				-36.800		-36.800	-90.940
2026				-27.720		-27.720	-118.660
2027	10.040	-1.885	8.155	-27.060	-11.079	-29.984	-148.644
2028	10.277	-1.916	8.361	-27.060	-10.532	-29.231	-177.875
2029	10.519	-1.947	8.572	-27.060	-9.961	-28.449	-206.324
2030	10.767	-1.979	8.788	-27.060	-9.363	-27.636	-233.959
2031	11.021	-2.012	9.008	-27.060	-8.739	-26.791	-260.750
2032	11.280	-2.239	9.041	-27.060	-8.086	-26.105	-286.855
2033	11.546	-2.274	9.272	-27.060	-7.403	-25.191	-312.046
2034	11.818	-2.309	9.509	-27.060	-6.759	-24.310	-336.356
2035	12.097	-2.345	9.751	-27.060	-6.006	-23.315	-359.670
2036	12.382	-2.382	10.000	-27.060	-5.218	-22.279	-381.949
2037	12.674	-2.575	10.099	-27.060	-4.394	-21.355	-403.304
2038	12.973	-2.614	10.359	-21.600	-3.532	-14.773	-418.077
2039	13.278	-2.654	10.625	-20.720	-2.629	-12.725	-430.802
2040	13.591	-2.694	10.897	-6.640	-1.685	2.572	-428.230
2041	13.912	-2.736	11.176	-500	-697	9.978	-418.252
2042	14.240	-3.010	11.229	-500	-132	10.597	-407.655
2043	14.575	-3.054	11.521	-500	-104	10.918	-396.737
2044	14.919	-3.099	11.820	-500	-75	11.245	-385.492
2045	15.270	-3.144	12.126	-500	-46	11.580	-373.912
2046	15.630	-3.191	12.439	-500	-16	11.923	-361.989
2047	19.270	-3.664	15.606	-500		15.106	-346.883

### 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
		132.437			132.437
		minus Steuer			plus Steuer
		-20.278			120.952
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>112.158</b>			<b>253.388</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 141.230**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 10.040 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen 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

2,00 % 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	11.112	10.550	21.662	223.288	2.451	529	2.980	51.549	24.642
2028	11.634	10.028	21.662	211.654	2.476	504	2.980	49.073	24.642
2029	12.180	9.481	21.662	199.474	2.501	479	2.980	46.572	24.642
2030	12.753	8.909	21.662	186.721	2.526	454	2.980	44.046	24.642
2031	13.352	8.310	21.662	173.370	2.551	429	2.980	41.495	24.642
2032	13.979	7.683	21.662	159.391	2.577	403	2.980	38.918	24.642
2033	14.636	7.026	21.662	144.755	2.603	377	2.980	36.315	24.642
2034	15.295	6.408	21.703	129.460	2.629	351	2.980	33.686	24.683
2035	16.021	5.681	21.703	113.439	2.655	325	2.980	31.031	24.683
2036	16.783	4.920	21.703	96.656	2.682	298	2.980	28.349	24.683
2037	17.580	4.123	21.703	79.076	2.709	271	2.980	25.640	24.683
2038	18.415	3.288	21.703	60.662	2.736	244	2.980	22.903	24.683
2039	19.290	2.413	21.703	41.372	2.764	216	2.980	20.139	24.683
2040	20.206	1.497	21.703	21.166	2.792	189	2.980	17.348	24.683
2041	21.152	537	21.689		2.820	161	2.980	14.528	24.669
2042					2.848	132	2.980	11.681	2.980
2043					2.876	104	2.980	8.804	2.980
2044					2.905	75	2.980	5.899	2.980
2045					2.935	46	2.980	2.964	2.980
2046					2.964	16	2.980		2.980

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 | Werndlgasse 5&7

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-26.480		-26.480	-26.480
2024				-15.860		-15.860	-42.340
2025				-16.360		-16.360	-58.700
2026				-1.160		-1.160	-59.860
2027	12.900	-1.885	11.015	-6.480	-11.079	-6.544	-66.404
2028	13.223	-1.916	11.307	-6.480	-10.532	-5.705	-72.109
2029	13.553	-1.947	11.606	-6.480	-9.961	-4.835	-76.944
2030	13.892	-1.979	11.913	-6.480	-9.363	-3.931	-80.874
2031	14.239	-2.012	12.227	-6.480	-8.739	-2.992	-83.866
2032	14.595	-2.239	12.356	-6.480	-8.086	-2.210	-86.076
2033	14.960	-2.274	12.686	-6.480	-7.403	-1.197	-87.273
2034	15.334	-2.309	13.025	-6.480	-6.759	-214	-87.487
2035	15.717	-2.345	13.372	-6.480	-6.006	886	-86.601
2036	16.110	-2.382	13.728	-6.480	-5.218	2.030	-84.572
2037	16.513	-2.575	13.938	-6.480	-4.394	3.064	-81.508
2038	16.926	-2.614	14.312	-6.480	-3.532	4.300	-77.207
2039	17.349	-2.654	14.696	-6.480	-2.629	5.586	-71.621
2040	17.783	-2.694	15.089	-6.480	-1.685	6.923	-64.698
2041	18.227	-2.736	15.491	-6.480	-697	8.314	-56.384
2042	18.683	-3.010	15.673	-6.480	-132	9.060	-47.324
2043	19.150	-3.054	16.096	-6.480	-104	9.512	-37.811
2044	19.629	-3.099	16.530	-6.480	-75	9.975	-27.836
2045	20.120	-3.144	16.975	-6.480	-46	10.450	-17.386
2046	20.623	-3.191	17.431	-6.480	-16	10.935	-6.450
<b>2047</b>	<b>21.138</b>	<b>-3.664</b>	<b>17.474</b>	<b>-6.480</b>		<b>10.994</b>	<b>4.543</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 12.900 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.