

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE BARZEICHNUNG

2,00 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

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

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 568.400 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	514.400
Barzeichnungsbonus	-30.000
	484.400

Steuerliches Ergebnis

2023	-23.900
2024	-11.860
2025	-24.700
2026	-27.720
	-88.180

484.400
Eigenaufwand vor Steuer

-44.090

Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

440.310

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***

54.000

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ****

540

pro Monat

6.480

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****

1.205

pro Monat

14.455

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,3%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

214.965

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

15.606

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

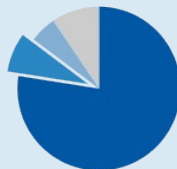
7,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

568.400

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

214.965

- 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 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 - 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

2,00 % 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			-484.400		-484.400		-484.400
	2024				11.950	11.950	2,47 %	-472.450
■	2025				5.930	5.930	1,26 %	-466.520
	2026				12.350	12.350	2,65 %	-454.170
€	2027	8.155	-2.980	5.175	13.860	19.035	4,19 %	-435.135
	2028	8.361	-2.980	5.381	9.717	15.098	3,47 %	-420.037
	2029	8.572	-2.980	5.592	9.602	15.193	3,62 %	-404.844
	2030	8.788	-2.980	5.807	9.484	15.291	3,78 %	-389.553
	2031	9.008	-2.980	6.028	9.363	15.392	3,95 %	-374.161
	2032	9.041	-2.980	6.061	9.240	15.301	4,09 %	-358.860
	2033	9.272	-2.980	6.292	9.211	15.503	4,32 %	-343.357
	2034	9.509	-2.980	6.529	9.082	15.612	4,55 %	-327.745
	2035	9.751	-2.980	6.771	8.951	15.722	4,80 %	-312.023
	2036	10.000	-2.980	7.019	8.817	15.836	5,08 %	-296.187
	2037	10.099	-2.980	7.119	8.679	15.798	5,33 %	-280.389
	2038	10.359	-2.980	7.379	8.616	15.995	5,70 %	-264.394
	2039	10.625	-2.980	7.645	5.743	13.387	5,06 %	-251.007
	2040	10.897	-2.980	7.917	5.156	13.073	5,21 %	-237.934
	2041	11.176	-2.980	8.196	-2.034	6.161	2,59 %	-231.773
	2042	11.229	-2.980	8.249	-5.258	2.991	1,29 %	-228.781
	2043	11.521	-2.980	8.541	-5.298	3.243	1,42 %	-225.539
	2044	11.820	-2.980	8.840	-5.459	3.381	1,50 %	-222.157
	2045	12.126	-2.980	9.146	-5.623	3.523	1,59 %	-218.634
	2046	12.439	-2.980	9.459	-5.790	3.669	1,68 %	-214.965
	2047	15.606		15.606	-5.962	9.644	4,49 %	-205.321

- * 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-23.900		-23.900	-23.900
2024				-11.860		-11.860	-35.760
2025				-24.700		-24.700	-60.460
2026				-27.720		-27.720	-88.180
2027	10.040	-1.885	8.155	-27.060	-529	-19.434	-107.614
2028	10.277	-1.916	8.361	-27.060	-504	-19.203	-126.817
2029	10.519	-1.947	8.572	-27.060	-479	-18.967	-145.784
2030	10.767	-1.979	8.788	-27.060	-454	-18.727	-164.511
2031	11.021	-2.012	9.008	-27.060	-429	-18.481	-182.991
2032	11.280	-2.239	9.041	-27.060	-403	-18.422	-201.413
2033	11.546	-2.274	9.272	-27.060	-377	-18.165	-219.578
2034	11.818	-2.309	9.509	-27.060	-351	-17.902	-237.480
2035	12.097	-2.345	9.751	-27.060	-325	-17.633	-255.113
2036	12.382	-2.382	10.000	-27.060	-298	-17.358	-272.472
2037	12.674	-2.575	10.099	-27.060	-271	-17.232	-289.704
2038	12.973	-2.614	10.359	-21.600	-244	-11.485	-301.189
2039	13.278	-2.654	10.625	-20.720	-216	-10.312	-311.501
2040	13.591	-2.694	10.897	-6.640	-189	4.068	-307.432
2041	13.912	-2.736	11.176	-500	-161	10.515	-296.917
2042	14.240	-3.010	11.229	-500	-132	10.597	-286.320
2043	14.575	-3.054	11.521	-500	-104	10.918	-275.403
2044	14.919	-3.099	11.820	-500	-75	11.245	-264.158
2045	15.270	-3.144	12.126	-500	-46	11.580	-252.577
2046	15.630	-3.191	12.439	-500	-16	11.923	-240.654
2047	19.270	-3.664	15.606	-500		15.106	-225.548

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
		nach Steuer			nach Steuer
		112.158			253.388

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 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

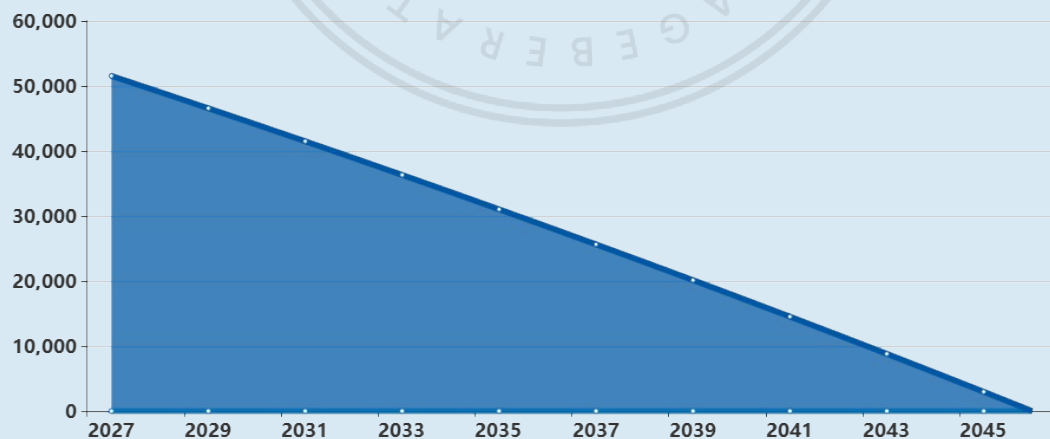
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026				
2027	2.451	529	2.980	51.549
2028	2.476	504	2.980	49.073
2029	2.501	479	2.980	46.572
2030	2.526	454	2.980	44.046
2031	2.551	429	2.980	41.495
2032	2.577	403	2.980	38.918
2033	2.603	377	2.980	36.315
2034	2.629	351	2.980	33.686
2035	2.655	325	2.980	31.031
2036	2.682	298	2.980	28.349
2037	2.709	271	2.980	25.640
2038	2.736	244	2.980	22.903
2039	2.764	216	2.980	20.139
2040	2.792	189	2.980	17.348
2041	2.820	161	2.980	14.528
2042	2.848	132	2.980	11.681
2043	2.876	104	2.980	8.804
2044	2.905	75	2.980	5.899
2045	2.935	46	2.980	2.964
2046	2.964	16	2.980	

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-18.440		-18.440	-18.440
2024				-5.520		-5.520	-23.960
2025				-4.260		-4.260	-28.220
2026				-1.160		-1.160	-29.380
2027	12.900	-1.885	11.015	-6.480	-529	4.006	-25.374
2028	13.223	-1.916	11.307	-6.480	-504	4.323	-21.051
2029	13.553	-1.947	11.606	-6.480	-479	4.647	-16.404
2030	13.892	-1.979	11.913	-6.480	-454	4.978	-11.426
2031	14.239	-2.012	12.227	-6.480	-429	5.318	-6.108
2032	14.595	-2.239	12.356	-6.480	-403	5.473	-635
2033	14.960	-2.274	12.686	-6.480	-377	5.829	5.194

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.