IFA | Institut für Anlageberatung

Baumstadt Floridsdorf
Werndlgasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
2,50 % KOMMANDITANTEILE

Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

PROGNOSERECHNUNG
Kreditzeichnung

2,50 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 710.500 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	87.500	2023	-39.925
2024	87.500	2024	-27.750
2025	87.500	2025	-46.000
2026	87.500	2026	-34.650
	350.000		-148.325

350.000
Eigenaufwand vor Steuer

-74.163
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

275.838
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	293.000
Landesdarlehen gefördert ****	67.500

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	948 pro Monat	11.381 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	**284** pro Monat	**3.404** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	343.923
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	19.507
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,7 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

710.500

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

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2046

343.923

- 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 293.000 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 67.500 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

2,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-87.500		-87.500	-87.500
	2024			-87.500	19.963	-67.538	-155.038
	2025			-87.500	13.875	-73.625	-228.663
	2026			-87.500	23.000	-64.500	-293.163
	2027	10.194	-30.802	-20.608	17.325	-3.283	-296.446
	2028	10.451	-30.802	-20.351	18.740	-1.611	-298.057
	2029	10.715	-30.802	-20.088	18.269	-1.818	-299.875
	2030	10.984	-30.802	-19.818	17.781	-2.037	-301.913
	2031	11.260	-30.802	-19.542	17.272	-2.270	-304.182
	2032	11.301	-30.802	-19.501	16.744	-2.757	-306.939
	2033	11.590	-30.802	-19.212	16.316	-2.896	-309.836
	2034	11.886	-30.854	-18.967	15.744	-3.223	-313.059
	2035	12.189	-30.854	-18.664	15.194	-3.471	-316.529
€	2036	12.499	-30.854	-18.354	14.572	-3.783	-320.312
	2037	12.624	-30.854	-18.230	13.924	-4.306	-324.618
	2038	12.948	-30.854	-17.905	13.347	-4.558	-329.176
	2039	13.281	-30.854	-17.573	9.233	-8.340	-337.515
	2040	13.621	-30.854	-17.232	7.953	-9.279	-346.795
	2041	13.970	-30.836	-16.866	-1.607	-18.474	-365.268
	2042	14.036	-3.725	10.311	-6.236	4.075	-361.193
	2043	14.401	-3.725	10.676	-6.623	4.053	-357.140
	2044	14.775	-3.725	11.050	-6.823	4.226	-352.914
	2045	15.157	-3.725	11.432	-7.028	4.404	-348.510
	2046	15.549	-3.725	11.824	-7.238	4.587	**-343.923**
	2047	**19.507**		19.507	-7.452	12.055	-331.868

* 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-39.925		-39.925	-39.925
2024				-27.750		-27.750	-67.675
2025				-46.000		-46.000	-113.675
2026				-34.650		-34.650	-148.325
2027	12.550	-2.356	10.194	-33.825	-13.849	-37.480	-185.805
2028	12.846	-2.394	10.451	-33.825	-13.165	-36.539	-222.343
2029	13.149	-2.434	10.715	-33.825	-12.451	-35.561	-257.905
2030	13.458	-2.474	10.984	-33.825	-11.704	-34.545	-292.449
2031	13.776	-2.515	11.260	-33.825	-10.924	-33.488	-325.938
2032	14.100	-2.799	11.301	-33.825	-10.107	-32.631	-358.569
2033	14.433	-2.842	11.590	-33.825	-9.254	-31.489	-390.057
2034	14.773	-2.886	11.886	-33.825	-8.449	-30.387	-420.445
2035	15.121	-2.932	12.189	-33.825	-7.508	-29.143	-449.588
2036	15.477	-2.978	12.499	-33.825	-6.523	-27.848	-477.436
2037	15.842	-3.219	12.624	-33.825	-5.493	-26.694	-504.130
2038	16.216	-3.267	12.948	-27.000	-4.415	-18.466	-522.596
2039	16.598	-3.317	13.281	-25.900	-3.287	-15.906	-538.502
2040	16.989	-3.368	13.621	-8.300	-2.107	3.215	-535.288
2041	17.390	-3.420	13.970	-625	-872	12.473	-522.815
2042	17.799	-3.763	14.036	-625	-165	13.246	-509.569
2043	18.219	-3.817	14.401	-625	-130	13.647	-495.922
2044	18.648	-3.873	14.775	-625	-93	14.057	-481.865
2045	19.088	-3.930	15.157	-625	-57	14.476	-467.389
2046	19.538	-3.989	15.549	-625	-20	14.904	-452.486
2047	24.088	-4.580	19.507	-625		18.882	-433.603

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	165.546
minus Steuer	-25.348
nach Steuer	**140.198**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	165.546
plus Steuer	151.189
nach Steuer	**316.736**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 176.538

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 12.550 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

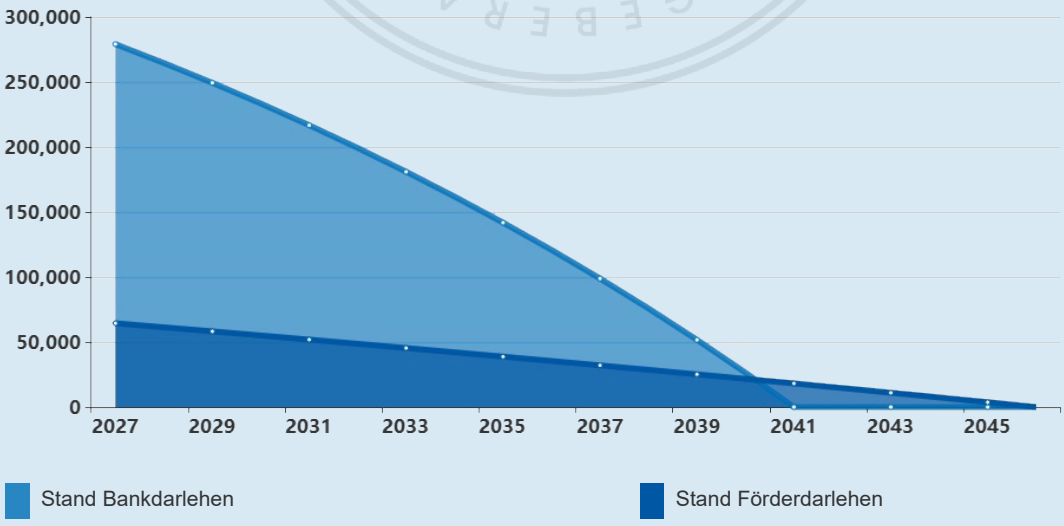
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

2,50 % 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	13.890	13.188	27.077	279.110	3.064	661	3.725	64.436	30.802
2028	14.542	12.535	27.077	264.568	3.095	630	3.725	61.341	30.802
2029	15.225	11.852	27.077	249.343	3.126	599	3.725	58.215	30.802
2030	15.941	11.136	27.077	233.402	3.157	568	3.725	55.057	30.802
2031	16.690	10.388	27.077	216.713	3.189	536	3.725	51.868	30.802
2032	17.474	9.603	27.077	199.239	3.221	504	3.725	48.647	30.802
2033	18.295	8.782	27.077	180.944	3.254	472	3.725	45.393	30.802
2034	19.119	8.010	27.129	161.825	3.286	439	3.725	42.107	30.854
2035	20.027	7.102	27.128	141.798	3.319	406	3.725	38.788	30.854
2036	20.978	6.150	27.128	120.820	3.353	373	3.725	35.435	30.854
2037	21.975	5.154	27.128	98.846	3.386	339	3.725	32.049	30.854
2038	23.019	4.110	27.128	75.827	3.420	305	3.725	28.629	30.854
2039	24.112	3.016	27.128	51.715	3.455	270	3.725	25.174	30.854
2040	25.258	1.871	27.128	26.457	3.489	236	3.725	21.685	30.854
2041	26.440	671	27.111		3.524	201	3.725	18.160	30.836
2042					3.560	165	3.725	14.600	3.725
2043					3.596	130	3.725	11.005	3.725
2044					3.632	93	3.725	7.373	3.725
2045					3.668	57	3.725	3.705	3.725
2046					3.704	20	3.725		3.725

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-33.100		-33.100	-33.100
2024				-19.825		-19.825	-52.925
2025				-20.450		-20.450	-73.375
2026				-1.450		-1.450	-74.825
2027	16.125	-2.356	13.769	-8.100	-13.849	-8.180	-83.005
2028	16.528	-2.394	14.134	-8.100	-13.165	-7.132	-90.136
2029	16.941	-2.434	14.508	-8.100	-12.451	-6.043	-96.180
2030	17.365	-2.474	14.891	-8.100	-11.704	-4.913	-101.093
2031	17.799	-2.515	15.284	-8.100	-10.924	-3.740	-104.833
2032	18.244	-2.799	15.445	-8.100	-10.107	-2.762	-107.595
2033	18.700	-2.842	15.858	-8.100	-9.254	-1.496	-109.092
2034	19.168	-2.886	16.281	-8.100	-8.449	-268	-109.359
2035	19.647	-2.932	16.715	-8.100	-7.508	1.107	-108.252
2036	20.138	-2.978	17.160	-8.100	-6.523	2.537	-105.715
2037	20.641	-3.219	17.423	-8.100	-5.493	3.830	-101.885
2038	21.157	-3.267	17.890	-8.100	-4.415	5.375	-96.509
2039	21.686	-3.317	18.369	-8.100	-3.287	6.983	-89.527
2040	22.228	-3.368	18.861	-8.100	-2.107	8.654	-80.873
2041	22.784	-3.420	19.364	-8.100	-872	10.393	-70.480
2042	23.354	-3.763	19.591	-8.100	-165	11.326	-59.155
2043	23.938	-3.817	20.120	-8.100	-130	11.891	-47.264
2044	24.536	-3.873	20.663	-8.100	-93	12.469	-34.795
2045	25.149	-3.930	21.219	-8.100	-57	13.062	-21.732
2046	25.778	-3.989	21.789	-8.100	-20	13.669	-8.063
2047	**26.423**	**-4.580**	**21.842**	**-8.100**		**13.742**	**5.679**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 16.125 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.