

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 5&7 | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

3,00 % KOMMANDITANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

Neubauherrenmodell

1210 Wien | Werndlgasse 5&7

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 852.600 Euro *

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	105.000	2023	-47.910
2024	105.000	2024	-33.300
2025	105.000	2025	-55.200
2026	105.000	2026	-41.580
	420.000		-177.990

420.000
Eigenaufwand vor Steuer

-88.995
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

331.005
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	351.600
Landesdarlehen gefördert ****	81.000

FÖRDERPHASE (2027 - 2046)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.138
pro Monat

13.657
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

340
pro Monat

4.085
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2047)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

412.708

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

23.409

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

5,7 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

852.600

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2046

412.708

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 351.600 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 81.000 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2023			-105.000		-105.000	-105.000
	2024			-105.000	23.955	-81.045	-186.045
€	2025			-105.000	16.650	-88.350	-274.395
	2026			-105.000	27.600	-77.400	-351.795
	2027	12.233	-36.963	-24.730	20.790	-3.940	-355.735
	2028	12.542	-36.963	-24.421	22.488	-1.933	-357.668
	2029	12.858	-36.963	-24.105	21.923	-2.182	-359.850
	2030	13.181	-36.963	-23.782	21.337	-2.445	-362.295
	2031	13.512	-36.963	-23.450	20.727	-2.724	-365.019
	2032	13.562	-36.963	-23.401	20.093	-3.308	-368.327
	2033	13.909	-36.963	-23.054	19.579	-3.476	-371.802
	2034	14.264	-37.024	-22.761	18.893	-3.868	-375.670
	2035	14.627	-37.024	-22.397	18.232	-4.165	-379.835
€	2036	14.999	-37.024	-22.025	17.486	-4.539	-384.374
	2037	15.148	-37.024	-21.876	16.709	-5.167	-389.541
	2038	15.538	-37.024	-21.486	16.016	-5.470	-395.011
	2039	15.937	-37.024	-21.087	11.080	-10.007	-405.018
	2040	16.346	-37.024	-20.679	9.544	-11.135	-416.153
	2041	16.764	-37.003	-20.240	-1.929	-22.168	-438.322
	2042	16.844	-4.470	12.374	-7.484	4.890	-433.432
	2043	17.282	-4.470	12.812	-7.948	4.864	-428.568
	2044	17.730	-4.470	13.260	-8.188	5.072	-423.496
	2045	18.189	-4.470	13.719	-8.434	5.285	-418.211
	2046	18.659	-4.470	14.189	-8.685	5.504	-412.708
	2047	23.409		23.409	-8.942	14.466	-398.241

* 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-47.910		-47.910	-47.910
2024				-33.300		-33.300	-81.210
2025				-55.200		-55.200	-136.410
2026				-41.580		-41.580	-177.990
2027	15.060	-2.827	12.233	-40.590	-16.618	-44.975	-222.965
2028	15.415	-2.873	12.542	-40.590	-15.798	-43.847	-266.812
2029	15.778	-2.921	12.858	-40.590	-14.941	-42.673	-309.485
2030	16.150	-2.969	13.181	-40.590	-14.045	-41.454	-350.939
2031	16.531	-3.018	13.512	-40.590	-13.108	-40.186	-391.125
2032	16.920	-3.359	13.562	-40.590	-12.129	-39.157	-430.282
2033	17.319	-3.411	13.909	-40.590	-11.105	-37.786	-468.069
2034	17.727	-3.464	14.264	-40.590	-10.138	-36.465	-504.533
2035	18.145	-3.518	14.627	-40.590	-9.009	-34.972	-539.505
2036	18.573	-3.574	14.999	-40.590	-7.827	-33.418	-572.923
2037	19.011	-3.862	15.148	-40.590	-6.591	-32.033	-604.956
2038	19.459	-3.921	15.538	-32.400	-5.298	-22.159	-627.116
2039	19.917	-3.980	15.937	-31.080	-3.944	-19.087	-646.203
2040	20.387	-4.041	16.346	-9.960	-2.528	3.858	-642.345
2041	20.867	-4.104	16.764	-750	-1.046	14.967	-627.378
2042	21.359	-4.516	16.844	-750	-198	15.895	-611.482
2043	21.863	-4.581	17.282	-750	-155	16.376	-595.106
2044	22.378	-4.648	17.730	-750	-112	16.868	-578.238
2045	22.905	-4.717	18.189	-750	-68	17.371	-560.867
2046	23.445	-4.787	18.659	-750	-24	17.885	-542.983
2047	28.905	-5.496	23.409	-750		22.659	-520.324

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
		198.655			198.655
		minus Steuer			plus Steuer
		-30.418			181.427
		nach Steuer			nach Steuer
		168.238			380.083

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 211.845

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von rd. 15.060 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

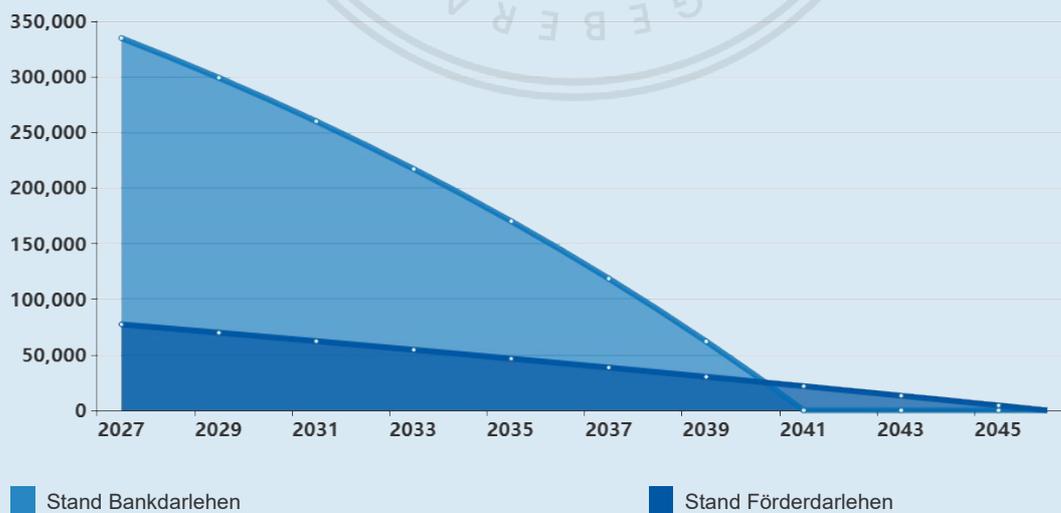
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

KREDITÜBERSICHT

3,00 % 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	16.668	15.825	32.493	334.932	3.677	793	4.470	77.323	36.963
2028	17.451	15.042	32.493	317.482	3.714	756	4.470	73.609	36.963
2029	18.271	14.222	32.493	299.211	3.751	719	4.470	69.858	36.963
2030	19.129	13.364	32.493	280.082	3.789	681	4.470	66.069	36.963
2031	20.028	12.465	32.493	260.055	3.827	643	4.470	62.242	36.963
2032	20.969	11.524	32.493	239.086	3.865	605	4.470	58.377	36.963
2033	21.954	10.539	32.493	217.133	3.904	566	4.470	54.472	36.963
2034	22.942	9.612	32.554	194.190	3.944	527	4.470	50.529	37.024
2035	24.032	8.522	32.554	170.158	3.983	487	4.470	46.546	37.024
2036	25.174	7.380	32.554	144.984	4.023	447	4.470	42.523	37.024
2037	26.370	6.184	32.554	118.615	4.064	407	4.470	38.459	37.024
2038	27.622	4.932	32.554	90.992	4.104	366	4.470	34.355	37.024
2039	28.935	3.620	32.554	62.058	4.146	325	4.470	30.209	37.024
2040	30.309	2.245	32.554	31.749	4.187	283	4.470	26.022	37.024
2041	31.728	805	32.533		4.229	241	4.470	21.792	37.003
2042					4.272	198	4.470	17.521	4.470
2043					4.315	155	4.470	13.206	4.470
2044					4.358	112	4.470	8.848	4.470
2045					4.402	68	4.470	4.446	4.470
2046					4.445	24	4.470		4.470

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-39.720		-39.720	-39.720
2024				-23.790		-23.790	-63.510
2025				-24.540		-24.540	-88.050
2026				-1.740		-1.740	-89.790
2027	19.350	-2.827	16.523	-9.720	-16.618	-9.815	-99.605
2028	19.834	-2.873	16.960	-9.720	-15.798	-8.558	-108.163
2029	20.330	-2.921	17.409	-9.720	-14.941	-7.252	-115.415
2030	20.838	-2.969	17.869	-9.720	-14.045	-5.896	-121.311
2031	21.359	-3.018	18.340	-9.720	-13.108	-4.488	-125.799
2032	21.893	-3.359	18.534	-9.720	-12.129	-3.315	-129.114
2033	22.440	-3.411	19.029	-9.720	-11.105	-1.795	-130.910
2034	23.001	-3.464	19.537	-9.720	-10.138	-321	-131.231
2035	23.576	-3.518	20.058	-9.720	-9.009	1.329	-129.902
2036	24.165	-3.574	20.592	-9.720	-7.827	3.044	-126.858
2037	24.770	-3.862	20.907	-9.720	-6.591	4.596	-122.262
2038	25.389	-3.921	21.468	-9.720	-5.298	6.451	-115.811
2039	26.024	-3.980	22.043	-9.720	-3.944	8.379	-107.432
2040	26.674	-4.041	22.633	-9.720	-2.528	10.385	-97.047
2041	27.341	-4.104	23.237	-9.720	-1.046	12.471	-84.576
2042	28.025	-4.516	23.509	-9.720	-198	13.591	-70.985
2043	28.725	-4.581	24.144	-9.720	-155	14.269	-56.717
2044	29.443	-4.648	24.795	-9.720	-112	14.963	-41.753
2045	30.179	-4.717	25.463	-9.720	-68	15.675	-26.079
2046	30.934	-4.787	26.147	-9.720	-24	16.403	-9.676
2047	31.707	-5.496	26.211	-9.720		16.491	6.815

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2027 in Höhe von 19.350 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.