IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt
IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG
0,60 % KOMMANDITANTEILE

VERSPROCHEN - GEHALTEN
35 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019 - 2021

+ 1,13 % mehr vermietbare Fläche geschaffen
+ 2,99 % höhere Mieterträge realisiert
+ 1,77 % Investitionsvolumen

Breitenleer Straße 248 | 1220 Wien

Ihr IFA Bauherrenmodell N°490
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichnung

0,60 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 119.973 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand	
2022	109.233
-Barzeichnerbonus	-4.500
	104.733

Steuerliches Ergebnis	
2022	-5.346
2023	-3.990
2024	-5.514
2025	-4.972
	-19.822

104.733
Eigenaufwand vor Steuer

-9.911
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

94.822
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital
Landesdarlehen gefördert ***) 10.740

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2039)

Ø Zufluss vor Steuer ****)	101 pro Monat	1.212 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****)	242 pro Monat	2.902 pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. **3,1%**

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

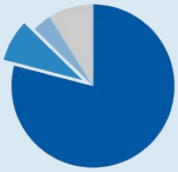
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	50.410
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	3.084
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	**6,1 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

119.973

- 79% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus
- 9% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 - 2045

50.410

- 40% gebundenes Kapital
- 22% Steuerrückfluss
- 38% 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 EUR 10.740 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.08.2025, kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.

****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

*****) Da die Herstellungskosten bis 2039 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
2022			-104.733		-104.733		-104.733
2023				2.673	2.673	2,55 %	-102.060
2024				1.995	1.995	1,95 %	-100.065
2025	671	-247	424	2.757	3.181	3,18 %	-96.884
2026	1.610	-593	1.017	2.486	3.503	3,62 %	-93.381
2027	1.643	-593	1.050	2.037	3.087	3,31 %	-90.295
2028	1.676	-593	1.084	2.018	3.101	3,43 %	-87.193
2029	1.710	-593	1.118	1.999	3.116	3,57 %	-84.077
2030	1.745	-593	1.153	1.979	3.132	3,72 %	-80.946
2031	1.740	-593	1.147	1.959	3.106	3,84 %	-77.840
2032	1.776	-593	1.183	1.959	3.142	4,04 %	-74.698
2033	1.813	-593	1.220	1.939	3.158	4,23 %	-71.539
2034	1.850	-593	1.257	1.918	3.175	4,44 %	-68.364
2035	1.888	-593	1.296	1.896	3.192	4,67 %	-65.172
2036	1.894	-593	1.302	1.874	3.176	4,87 %	-61.996
2037	1.934	-593	1.341	1.869	3.210	5,18 %	-58.786
2038	1.975	-593	1.382	1.255	2.637	4,49 %	-56.149
2039	2.016	-593	1.423	530	1.953	3,48 %	-54.196
2040	2.058	-593	1.465	-774	691	1,27 %	-53.505
2041	2.051	-593	1.459	-1.014	444	0,83 %	-53.061
2042	2.095	-593	1.502	-1.014	489	0,92 %	-52.572
2043	2.140	-593	1.547	-1.038	508	0,97 %	-52.063
2044	2.185	-593	1.592	-1.064	529	1,02 %	-51.535
2045	2.559	-346	2.214	-1.089	1.124	2,18 %	**-50.410**
2046	**3.084**		3.084	-1.279	1.805	3,58 %	-48.605

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.
**) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022
***) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.
****) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

IFA INSTITUT FÜR ANLAGEN UND VERMÖGEN
IFA Immobilien Investment Seit 1978

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

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-5.346		-5.346	-5.346
2023				-3.990		-3.990	-9.336
2024				-5.514		-5.514	-14.850
2025	835	-164	671	-5.598	-44	-4.972	-19.822
2026	2.004	-394	1.610	-5.580	-103	-4.073	-23.895
2027	2.042	-399	1.643	-5.580	-98	-4.036	-27.931
2028	2.081	-405	1.676	-5.580	-93	-3.997	-31.928
2029	2.120	-410	1.710	-5.580	-88	-3.958	-35.886
2030	2.161	-415	1.745	-5.580	-83	-3.918	-39.803
2031	2.202	-462	1.740	-5.580	-78	-3.919	-43.722
2032	2.244	-468	1.776	-5.580	-73	-3.877	-47.599
2033	2.286	-474	1.813	-5.580	-68	-3.835	-51.434
2034	2.330	-480	1.850	-5.580	-62	-3.792	-55.227
2035	2.374	-485	1.888	-5.580	-57	-3.749	-58.975
2036	2.419	-525	1.894	-5.580	-52	-3.737	-62.712
2037	2.465	-531	1.934	-4.398	-46	-2.510	-65.222
2038	2.512	-537	1.975	-2.994	-41	-1.060	-66.282
2039	2.560	-544	2.016	-432	-35	1.549	-64.734
2040	2.608	-550	2.058		-30	2.028	-62.705
2041	2.658	-606	2.051		-24	2.027	-60.678
2042	2.708	-613	2.095		-18	2.077	-58.601
2043	2.760	-620	2.140		-12	2.127	-56.474
2044	2.812	-627	2.185		-7	2.178	-54.295
2045	3.245	-686	2.559		-1	2.558	-51.737
2046	3.852	-767	3.084			3.084	-48.653

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 2.004 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a. ab dem Jahr 2027. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, 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 01.08.2025 berechnet.

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	25.941
		minus Steuer	-3.868
		nach Steuer	**22.072**

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
		Nettoeinnahmen	25.941
		plus Steuer	24.431
		nach Steuer	**50.371**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 28.299

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.

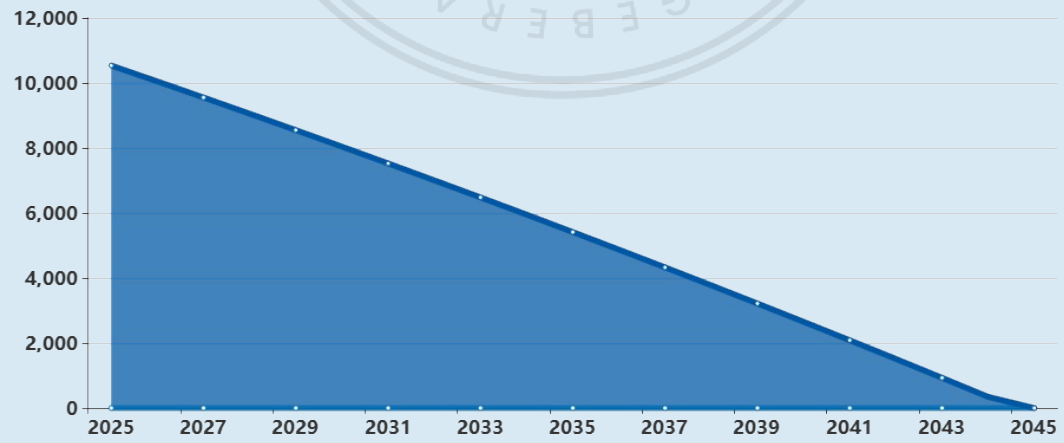
KREDITÜBERSICHT

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	203	44	247	10.537
2026	490	103	593	10.048
2027	494	98	593	9.553
2028	499	93	593	9.054
2029	504	88	593	8.550
2030	510	83	593	8.040
2031	515	78	593	7.525
2032	520	73	593	7.006
2033	525	68	593	6.481
2034	530	62	593	5.950
2035	536	57	593	5.415
2036	541	52	593	4.874
2037	547	46	593	4.327
2038	552	41	593	3.775
2039	558	35	593	3.217
2040	563	30	593	2.654
2041	569	24	593	2.086
2042	575	18	593	1.511
2043	580	12	593	931
2044	586	7	593	345
2045	345	1	346	

IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
IFA Immobilien Investments Seit 1978

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

0,60 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-4.164		-4.164	-4.164
2023				-1.404		-1.404	-5.568
2024				-366		-366	-5.934
2025	1.080	-164	916	-648	-44	223	-5.711
2026	2.592	-394	2.198	-1.254	-103	841	-4.870
2027	2.644	-399	2.244	-1.254	-98	892	-3.978
2028	2.697	-405	2.292	-1.254	-93	945	-3.033
2029	2.751	-410	2.341	-1.254	-88	998	-2.035
2030	2.806	-415	2.390	-1.254	-83	1.053	-982
2031	**2.862**	**-462**	**2.400**	**-1.254**	**-78**	**1.068**	**86**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 2.592 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a ab dem Jahr 2027.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,5% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

IFA Immobilien Investments Seit 1978

IFA | Institut für Anlageberatung

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 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.