IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG
5,00 % KOMMANDITANTEILE

VERSPROCHEN - GEHALTEN
38 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen **+ 1,07%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht **+ 1,35%**
Baukosten eingehalten **+ 0,94%**

NEUBAUHERRENMODELL

1210 Wien | Friedrich-Manhart-Straße 4
Entwicklungs GmbH & Co KG

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichner

5,00 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 225.838 *)

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand	
2021	201.838
-Barzeichnerbonus	-3.500
	198.338

Steuerliches Ergebnis	
2021	-14.200
2022	-14.000
2023	-9.703
	-37.903

198.338
Eigenaufwand vor Steuer

-18.952
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

179.386
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***) 24.000

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2037

Ø Zufluss vor Steuer ****)	169	pro Monat	2.029	pro Jahr	
Ø Zufluss nach Steuer **)**	**445**	pro Monat	**5.336**	pro Jahr	

Ø Ertrag nach Steuer p.a. **3,0%**

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 1.324 bedient.

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)

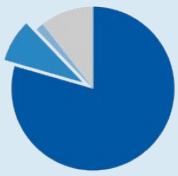
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	99.647
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	5.247
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,3 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

225.838

- 79% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 2% Barzeichnerbonus
- 11% Landesdarlehen gefördert

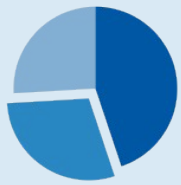


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 bis zum Ablauf gefördertes Landesdarlehen bis 2043

99.647

- 45% gebundenes Kapital
- 29% 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.

***) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 24.000 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2023, kalkulierter Zinssatz 1,00% p.a.

****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

*****) Da die Herstellungskosten bis 2037 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2021			-198.338		-198.338		-198.338
	2022				7.100	7.100	3,58 %	-191.238
	2023	757	-331	426	7.000	7.426	3,88 %	-183.812
	2024	3.027	-1.324	1.702	4.852	6.554	3,57 %	-177.258
	2025	3.084	-1.324	1.760	3.803	5.562	3,14 %	-171.696
	2026	3.142	-1.325	1.818	3.769	5.587	3,25 %	-166.109
	2027	3.202	-1.324	1.877	3.734	5.611	3,38 %	-160.498
	2028	3.262	-1.325	1.938	3.699	5.636	3,51 %	-154.861
	2029	3.239	-1.324	1.915	3.663	5.577	3,60 %	-149.284
	2030	3.302	-1.324	1.977	3.669	5.646	3,78 %	-143.638
	2031	3.365	-1.325	2.041	3.632	5.672	3,95 %	-137.966
	2032	3.430	-1.325	2.106	3.594	5.700	4,13 %	-132.266
€	2033	3.496	-1.325	2.172	3.556	5.727	4,33 %	-126.539
	2034	3.495	-1.325	2.171	3.517	5.688	4,49 %	-120.851
	2035	3.564	-1.325	2.239	3.511	5.750	4,76 %	-115.101
	2036	3.633	-1.324	2.309	3.471	5.780	5,02 %	-109.322
	2037	3.704	-1.325	2.379	2.255	4.634	4,24 %	-104.687
	2038	3.776	-1.325	2.451	-1.387	1.065	1,02 %	-103.622
	2039	3.747	-1.325	2.423	-1.854	569	0,55 %	-103.053
	2040	3.822	-1.325	2.497	-1.846	651	0,63 %	-102.402
	2041	3.898	-1.324	2.573	-1.889	684	0,67 %	-101.718
	2042	3.975	-1.324	2.650	-1.934	716	0,70 %	-101.002
	2043	4.327	-993	3.334	-1.979	1.355	1,34 %	**-99.647**
	2044	**5.247**		5.247	-2.161	3.086	3,10 %	-96.561

*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

**) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

***) 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-14.200		-14.200	-14.200
2022				-14.000		-14.000	-28.200
2023	938	-181	757	-10.400	-60	-9.703	-37.903
2024	3.750	-723	3.027	-10.400	-232	-7.606	-45.509
2025	3.816	-732	3.084	-10.400	-221	-7.537	-53.046
2026	3.882	-740	3.142	-10.400	-210	-7.468	-60.514
2027	3.950	-748	3.202	-10.400	-199	-7.397	-67.911
2028	4.019	-757	3.262	-10.400	-188	-7.325	-75.236
2029	4.090	-851	3.239	-10.400	-176	-7.337	-82.573
2030	4.161	-860	3.302	-10.400	-165	-7.263	-89.836
2031	4.234	-869	3.365	-10.400	-153	-7.188	-97.024
2032	4.308	-878	3.430	-10.400	-141	-7.111	-104.135
2033	4.384	-887	3.496	-10.400	-129	-7.033	-111.169
2034	4.460	-965	3.495	-10.400	-117	-7.022	-118.191
2035	4.538	-975	3.564	-10.400	-105	-6.942	-125.132
2036	4.618	-985	3.633	-8.050	-93	-4.510	-129.642
2037	4.699	-995	3.704	-850	-81	2.773	-126.869
2038	4.781	-1.005	3.776		-68	3.708	-123.161
2039	4.865	-1.117	3.747		-56	3.692	-119.469
2040	4.950	-1.128	3.822		-43	3.779	-115.690
2041	5.036	-1.139	3.898		-30	3.868	-111.823
2042	5.124	-1.150	3.975		-17	3.958	-107.865
2043	5.527	-1.200	4.327		-4	4.323	-103.542
2044	6.579	-1.332	5.247			5.247	-98.295

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von rd. EUR 3.750 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a. ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten sowie Rücklagen für Leerstehung und Mietausfall. 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 01.10.2023 berechnet.

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	
		Nettoeinnahmen	51.479
		minus Steuer	-7.540
		nach Steuer	**43.940**

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
		Nettoeinnahmen	51.479
		plus Steuer	46.310
		nach Steuer	**97.790**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 53.850

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.

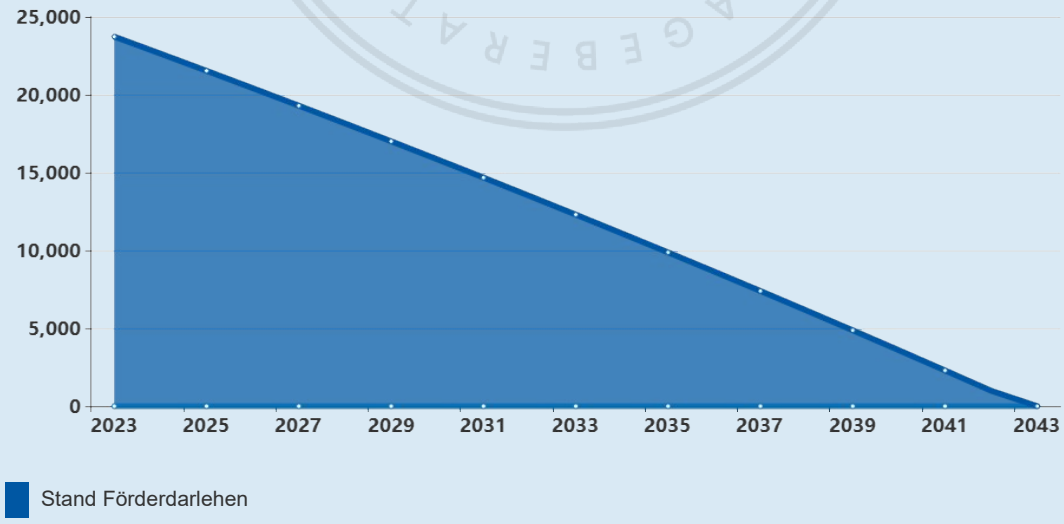
KREDITÜBERSICHT

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2021				
2022				
2023	271	60	331	23.729
2024	1.092	232	1.324	22.637
2025	1.103	221	1.324	21.533
2026	1.114	210	1.325	20.419
2027	1.125	199	1.324	19.294
2028	1.137	188	1.325	18.157
2029	1.148	176	1.324	17.009
2030	1.160	165	1.324	15.849
2031	1.171	153	1.325	14.678
2032	1.183	141	1.325	13.494
2033	1.195	129	1.325	12.299
2034	1.207	117	1.325	11.092
2035	1.219	105	1.325	9.873
2036	1.231	93	1.324	8.642
2037	1.244	81	1.325	7.398
2038	1.256	68	1.325	6.142
2039	1.269	56	1.325	4.873
2040	1.282	43	1.325	3.591
2041	1.295	30	1.324	2.297
2042	1.308	17	1.324	989
2043	989	4	993	

IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
Immobilien Investments
Seit 1978

VERLAUF DARLEHENSSTAND 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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-11.900		-11.900	-11.900
2022				-4.450		-4.450	-16.350
2023	1.163	-181	982	-1.150	-60	-228	-16.578
2024	4.650	-723	3.927	-2.350	-232	1.344	-15.234
2025	4.731	-732	4.000	-2.350	-221	1.428	-13.805
2026	4.814	-740	4.074	-2.350	-210	1.514	-12.291
2027	4.898	-748	4.150	-2.350	-199	1.601	-10.690
2028	4.984	-757	4.227	-2.350	-188	1.689	-9.001
2029	5.071	-851	4.221	-2.350	-176	1.694	-7.307
2030	5.160	-860	4.300	-2.350	-165	1.786	-5.521
2031	5.250	-869	4.382	-2.350	-153	1.879	-3.642
2032	5.342	-878	4.464	-2.350	-141	1.973	-1.670
2033	**5.436**	**-887**	**4.548**	**-2.350**	**-129**	**2.069**	**399**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 13. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2023 in Höhe von EUR 4.650 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.