



Breitenleer Straße 248 1220 Wien

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

Information

INHALTSVERZEICHNIS

Abschnitt A	Allgemeine Informationen	Seite	2
Abschnitt B	Projektdaten	Seite	9
Abschnitt C	Kreditzeichnung	Seite	27
Abschnitt D	Barzeichnung	Seite	37
Abschnitt E	Rechtliche und steuerliche Grundlagen	Seite	46
Abschnitt F	Projektpartner:innen	Seite	52

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Diese Unterlagen bieten einen allgemeinen Überblick sowie Informationen über das konkrete Angebot.

Der Inhalt wurde gewissenhaft unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktverhältnisse, Gesetzesgrundlagen, Erfahrungswerte aus der Vergangenheit u.a.m. zusammengestellt. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass sich derzeit nicht abschätzbare Veränderungen in Zukunft ergeben können, die das Ergebnis einer derartigen Beteiligung beeinflussen.

Bei den angeführten Beträgen und Flächen handelt es sich um gerundete Werte.

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung entspricht nicht dem üblichen Kauf einer bereits fertig gestellten Immobilie. Die Kommanditgesellschaft verwaltet ihre eigene Liegenschaft und ist als Bauherrin „unternehmerisch“ tätig. Im Zuge der Projektentwicklung, Umsetzung, Finanzierung, Vermietung u.a.m. können sich Veränderungen ergeben, welche durch geänderte Marktbedingungen, Gesetze oder Beschlüsse der Kommanditistinnen und Kommanditisten eintreten.

In diesen Unterlagen wird der voraussichtliche Ablauf des Investitionsvorhabens beschrieben; dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus über 480 Bauherrenmodellen, welche durch IFA AG realisiert wurden.

Die Zielsetzung, die finanziellen Voraussetzungen, die steuerliche Ausgangssituation u.a.m. sind bei den jeweiligen Bauherrinnen und Bauherren verschieden und somit individuell.

Es wird unbedingt empfohlen mit Ihrem/Ihrer persönlichen Berater:in sowie Steuerberater:in die Auswirkungen auf Ihre individuelle Situation und Lebensplanung zu besprechen und abzustimmen.

Wir haben uns in den folgenden Seiten für eine gendergerechte Sprache entschieden. Das heißt, dass wir bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern sowohl die weibliche wie auch die männliche grammatikalische Form verwenden.

IMMOBILIENBESITZ MIT ERHÖHTER WERTSCHÖPFUNG

SICHERHEIT, ERTRAG, WERTBESTÄNDIGKEIT

In Zeiten mit sehr niedrigem Zinsniveau und großer Ungewissheit über die künftige Entwicklung der Kapitalmärkte kommt einer Wahl der geeigneten Vorsorge- und Anlageform entscheidende Bedeutung zu.

Geldwerte verlieren inflationsbedingt mittel- bis langfristig an Kaufkraft. Sachwerte, wie Immobilienbesitz - insbesondere Ertragsimmobilien in urbanen/innerstädtischen Lagen - zeichnen sich hingegen durch ihre Wertbeständigkeit aus.

VERSCHIEDENE MÖGLICHKEITEN DER IMMOBILIENVERANLAGUNG - DER MARKT

Den Investorinnen und Investoren stehen verschiedene Wege der Immobilienveranlagung offen, wobei eine Entscheidung nicht nur vom gewünschten Kapitaleinsatz, sondern auch von anderen persönlichen Rahmenbedingungen (Steuersituation, Sicherheitsaspekt, Veranlagungshorizont) abhängt.

Eine Möglichkeit stellt der private, direkte Erwerb von Immobilien (z.B. Eigentums- bzw. Vorsorgewohnung) dar. Diese in Österreich traditionelle Form der Immobilienveranlagung hat jedoch den Nachteil, dass sie den Investierenden meist viel Zeit und regelmäßigen Verwaltungsaufwand abverlangt. Dieser Umstand führt häufig zur Erkenntnis, dass „Besitz auch belastet“. Zudem bleiben den Klientinnen und Klienten mögliche Vorteile (z.B. Förderungen, steuerliche Begünstigungen, Mietenpool u.a.m.) meist verwehrt.

Immobilienbeteiligungen in Form von Aktien oder Gewinnscheinen wurden sehr häufig am Kapitalmarkt angeboten. Der grundbücherliche Eigentümer der Immobilie ist hierbei allerdings die jeweilige Beteiligungsgesellschaft und nicht die investierende Person. Nachteilig kann dabei eine Abhängigkeit von den Fähigkeiten des beteiligten Managements sein. In Österreich gab es in der Vergangenheit einige bedauerliche Beispiele, bei denen die investierenden Personen schmerzhaft Verluste - trotz einer grundsätzlich sicheren Veranlagungsvariante - erleiden mussten.

DIE INTELLIGENTE UND ZEITGEMÄSSE LÖSUNG - DAS BAUHERRENMODELL

Eine Spezialform der Immobilienbeteiligung stellt das **Bauherrenmodell** dar. Diese Veranlagungsform vereint die Vorzüge der klassischen Immobilienveranlagung und schließt zuvor erwähnte „Quellen des Misserfolges“ aufgrund klarer und fairer Rahmenbedingungen bestmöglich aus.

Jeder/Jede Investor:in kann einen individuell großen Anteil an einer konkreten Immobilie mit persönlicher Firmenbucheintragung erwerben. Im Grundbuch wird die MERINDA 46 Entwicklungs GmbH & Co KG eingetragen. Darüber hinaus bietet diese Variante weitere Vorteile, die bei anderen Beteiligungsformen in dieser Form nicht erzielbar sind.

IMMOBILIENBESITZ MIT SYSTEM - DIE KOMMANDITBETEILIGUNG ALS BAUHERRENMODELL

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung ist eine Möglichkeit der Immobilienveranlagung für Privatinvestorinnen und Privatinvestoren zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der Gesetzgeber den Klientinnen und Klienten (= Kommanditgesellschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben Kommanditanteile an der MERINDA 46 Entwicklungs GmbH & Co KG, um das bestehende Altgebäude abzurechen und einen Neubau zu errichten.
Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige und nachhaltige Vermietung (**keine Eigennutzung!**).

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell im Wege einer Kommanditgesellschaft soll - neben der Wertsicherung des Kapitals - ein **langfristiges, wertgesichertes** und **arbeitsfreies Zusatzeinkommen** ermöglichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden erfahrene Professionisten beauftragt, um für die Privatinvestorinnen und Privatinvestoren nahezu keinen persönlichen Aufwand, bei gleichzeitig voller Transparenz und Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

WESENTLICHE VORTEILE FÜR INVESTOREN

Sicherheit durch Grundbucheintragung der Kommanditgesellschaft

Inflationsschutz durch Indexierung der Mieteinnahmen

Transparenz und laufende **Information**

Vermietungsgemeinschaft (Risikominimierung durch Mietenpool)

Beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA für Bau- u. Nebenkosten) gemäß Wohnhaussanierungsgesetz

Berechtigung zum **Vorsteuerabzug** (Unternehmereigenschaft)

Niedrige Betriebskosten wegen generalsanierter, energieeffizienter Bausubstanz

Individuelle Finanzierungsgestaltung für den/die Investor:in (Barbeteiligung möglich)

Arbeitsfreies Zusatzeinkommen durch professionelles Immobilienmanagement inkl. Vermietung und Verwaltung

KEINE CHANCEN OHNE WIRTSCHAFTLICHES RISIKO

Änderung der Markt- und Gesetzeslage (z.B. Mieternachfrage, steuerliche Änderungen)

Risiken aus dem Werkvertrag (z.B. Bodenrisiko, behördl. Auflagen, Baupreisindexerhöhung über 2,50% vom Zeitpunkt der Konstituierung bis zum Zeitpunkt der Baufertigstellung)

Finanzierungsrisiken (z.B. Zinserhöhung, Mieterausfall)

Immobilienpezifische Risiken (z.B. Leerstand, Vermietungsrisiko, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiko)

Zeitliche Risiken (Behördenverfahren, Bauzeitinsen, usw.)

UMSETZUNG

Zur erfolgreichen Umsetzung eines Bauherrenmodells ist spezielles Know-How, langjährige Erfahrung und ein koordiniertes Zusammenwirken verschiedener Projektpartner:innen erforderlich.

IFA Institut für Anlageberatung AG beschäftigt sich seit 1984 überwiegend mit der Aufbereitung und Vermittlung von Bauherrenmodellen an Kapitalanleger:innen. In Zusammenarbeit mit zahlreichen, erfahrenen Projektpartner:innen (Steuerberater:innen, Anwältinnen und Anwälte, Makler:innen, Banken usw.) konnten bis Ende 2021 insgesamt 486 innerstädtische Wohnobjekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 2,54 Mrd. realisiert werden. 7.700 Anleger:innen gelangten dadurch in den Genuss der zuvor erwähnten Vorteile.

DURCHSCHNITTLICHER VERMIETUNGSGRAD 2021



Bauherrenmodelle der IFA AG sind ein Gewinn für Alle. Die aktive Beteiligung an sinnvoller Stadtentwicklung und Realisierung von leistbarem Wohnraum in lebenswerten Wohnungen zeigt sich in einer hohen Vermietungsrate. Der **durchschnittliche Vermietungsgrad** von IFA Bauherrenmodellen **im Jahr 2021** beträgt österreichweit **96,9%**. Dieser Wert bezieht sich auf die aktuell zur Vermietung stehenden Wohneinheiten und kann sich je nach Marktverhältnissen ändern und lässt keine Rückschlüsse auf andere Objekte zu.

BEISPIELE AUS 486 REALISIERTEN IFA-BAUHERRENMODELLEN



1160 WIEN | HUTTENEGASSE



1100 WIEN | QUELLENSTRASSE



1150 WIEN | STIEBERGASSE



BEISPIELE AUS 486 REALISIERTEN IFA-BAUHERRENMODELLEN



SALZBURG | PALAIS FABER SALZBURG



1030 WIEN | SOFIENSÄLE | MARXERGASSE



1010 WIEN | ELISABETHSTRASSE | MOTEL ONE

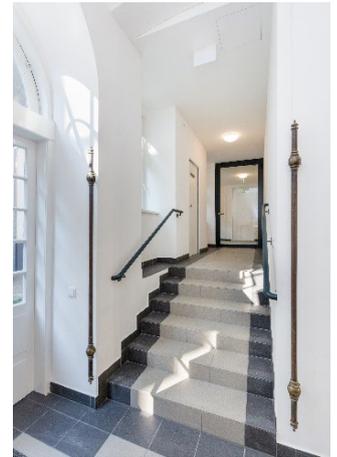
STANDARDANFORDERUNGEN

Geeignete **Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**

Nachfrageorientierte **Wohnungsgrößen**

Anspruchsvoller **Gesamteindruck**

Gediegene **Grundausrüstung** (Parkettböden, Küchen, etc.)



DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

Realisierung des Investitionsvorhabens durch Kapitalanleger:innen in Form einer Beteiligung als Kommanditist:in an der MERINDA 46 Entwicklungs GmbH & Co KG

Eintragung des persönlichen Anteiles an der Kommanditgesellschaft im **Firmenbuch**

Gemeinschaftliche Vermietung (Mietenpool) durch beauftragte Hausverwaltung

Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“

Steuerliche Begünstigungen gemäß Wohnhaussanierungsgesetz; begünstigte Abschreibung der Baukosten für das Sanierungsprojekt

Förderungsdarlehen Land Wien

Verwertungsszenario – Möglichkeit der Veräußerung nach Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens auf Basis eines Mehrheitsbeschlusses der Kommanditistinnen und Kommanditisten

Zur Umsetzung des Investitionsvorhabens werden entsprechende Projektpartner:innen von den investierenden Klientinnen und Klienten direkt beauftragt

Dieses Projekt wurde von IFA AG bzw. dessen Planer hinsichtlich der Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen und förderungsrechtlichen Bestimmungen

PROJEKTDATEN

Totalsanierung mit vorwiegend Neubau

Schaffung von **45 Wohneinheiten** sowie Balkonen, Terrassen- und Allgemeinflächen sowie **27 Stellplätzen**

Ertragsbewertete Nutzfläche: 3.178 m²

Geplanter **Baubeginn**: November 2023

Voraussichtliche **Fertigstellung**: April 2025

Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **EUR 19.700.000 netto** (Vorsteuerabzug)

Allgemeiner **Finanzierungsvorschlag**: 34% Eigenkapital; 66% Fremdmittel

BAUHERRENMODELL MIT VERWERTUNGSSZENARIO 1|2

Mit dem IFA Bauherrenmodell N°90 werden Sie zum/zur Miteigentümer:in des Projekts Breitenleer Straße 248, einem Neubau im geförderten Wohnbau.

Ihr persönlicher Anteil an dieser Wiener Immobilie wird im Firmenbuch eingetragen, die Kommanditgesellschaft ist im Grundbuch eingetragen.

Sie profitieren von langfristig stabilen Mieteinnahmen und der Sicherheit des gemeinsamen Mietenpools. Und darüber hinaus persönlich von steuerlicher Optimierung, Förderung und begünstigter Abschreibung.

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung wird den Investorinnen und Investoren des BHM N°490 ein Szenario ermöglicht, das v.a. hinsichtlich der Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option bietet:

VERMIETUNG

Bis zum Erreichen des steuerlichen Totalgewinns durch die Kommanditistinnen und Kommanditisten **UND** vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens sind die herzustellenden Wohnungen jedenfalls ertragbringend zu vermieten. Der Totalgewinn wird bei Kreditzeichnung laut IFA-Prognoserechnung im 24. Jahr erreicht, das geförderte Landesdarlehen wird planmäßig bis 2045 gänzlich getilgt.

VERWERTUNGSSZENARIEN

Im folgenden Geschäftsjahr ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns **UND** Rückführung des Landesdarlehens können die Gesellschafter:innen mit einfacher Mehrheit den Beschluss fassen

- I. Wohnungseigentum zu begründen und sämtliche Wohnungseigentumsobjekte zu veräußern

ODER

- II. die gesamte Liegenschaft zu verkaufen.

BAUHERRENMODELL MIT VERWERTUNGSSZENARIO 2|2

VERWERTUNGSBESCHLUSS

Bei Fassung eines Verwertungsbeschlusses ist von der Gesellschaft ein Verkehrswertgutachten eines gerichtlich beeedeten Sachverständigen für Immobilienbewertung über den Verkehrswert aller Wohnungseigentumsobjekte im vermieteten und unvermieteten Zustand einzuholen.

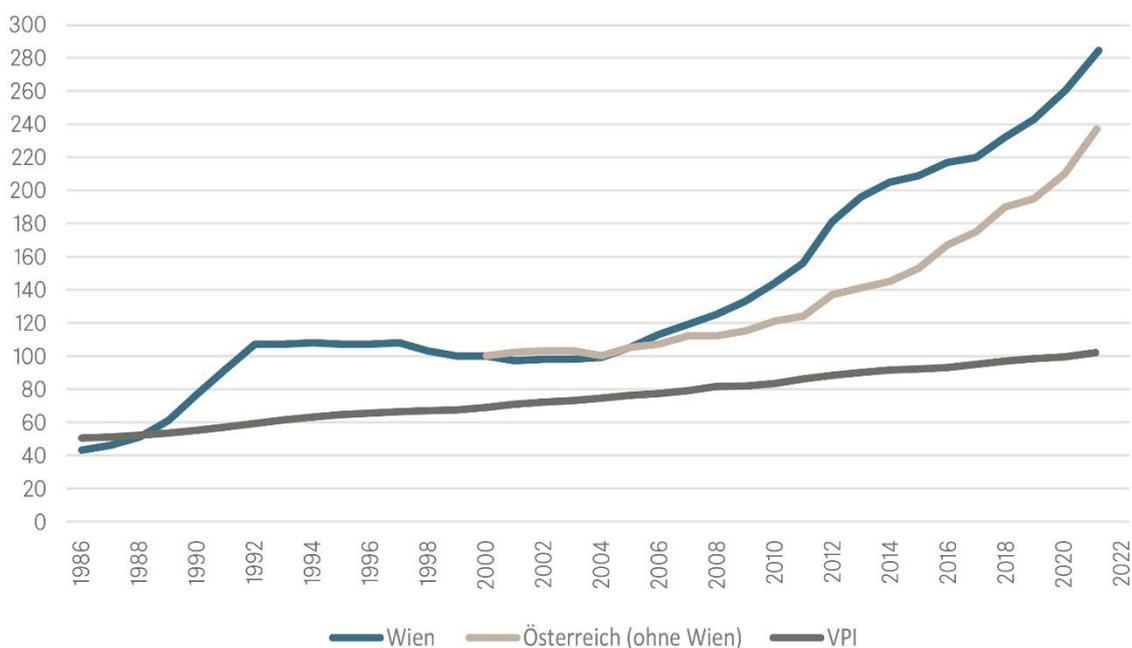
Die Verkaufspreise müssen mindestens dem im Verkehrswertgutachten ermittelten Preis entsprechen (wobei zulässig ist, dass Unterschreitungen bei einzelnen Einheiten durch Überschreitungen bei anderen Einheiten ausgeglichen werden).

Im Falle der Wohnungseigentumsbegründung mit anschließender Veräußerung der Wohnungen wird zunächst den investierten Kommanditistinnen und Kommanditisten eine Erwerbsmöglichkeit mit begünstigten Vermittlungskonditionen angeboten.

Ab Fassung des Verwertungsbeschlusses soll innerhalb von zwei Jahren die Realisierung des Verkaufserlöses und die anteilmäßige Aufteilung an die Investorinnen und Investoren erfolgen. Sollte ein Verkauf nach Ablauf von drei Jahren ab Ausstellung des Verkehrswertgutachtens erfolgen, ist von der Gesellschaft ein neues Verkehrswertgutachten zur Verkaufspreisbildung einzuholen.

Detailliertere Informationen zum Verwertungsszenario finden Sie im Gesellschaftsvertrag.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 1986 bis 2021



Quelle: OeNB, Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

WIEN - IN LEBENSQUALITÄT DIE NR. 1

Seit Jahren liegt Wien ganz vorne: Laut Mercer und Economist Intelligence bietet die Donaumetropole weltweit die höchste Lebensqualität, zudem wurde die Donaumetropole von der UNO als „Most Prosperous City“ ausgezeichnet. Diese Lebensqualität, das gute wirtschaftliche Klima und die perfekte Lage machen Wien zur am schnellsten wachsenden Stadt Österreichs.

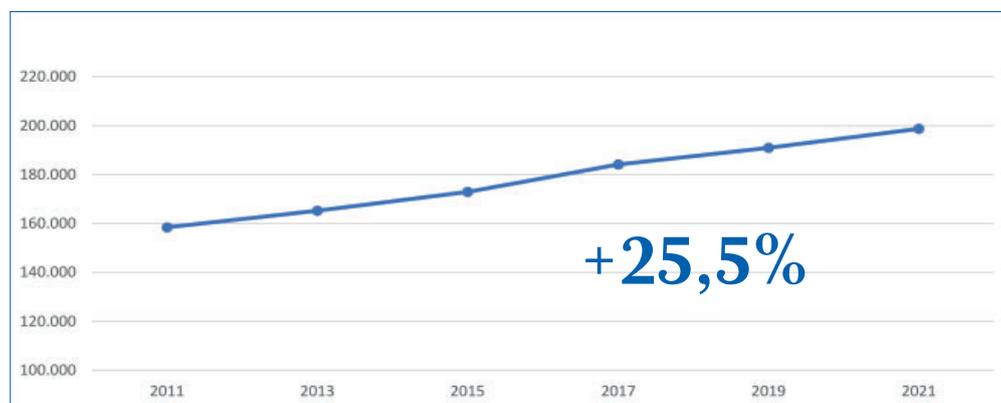
Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum ist hoch und wird in Zukunft weiter steigen. Der Trend geht dabei eindeutig zu Neubau-Wohnungen mit persönlicher Freifläche und in kurzer Entfernung zu Naherholungsgebieten.



DONAUSTADT

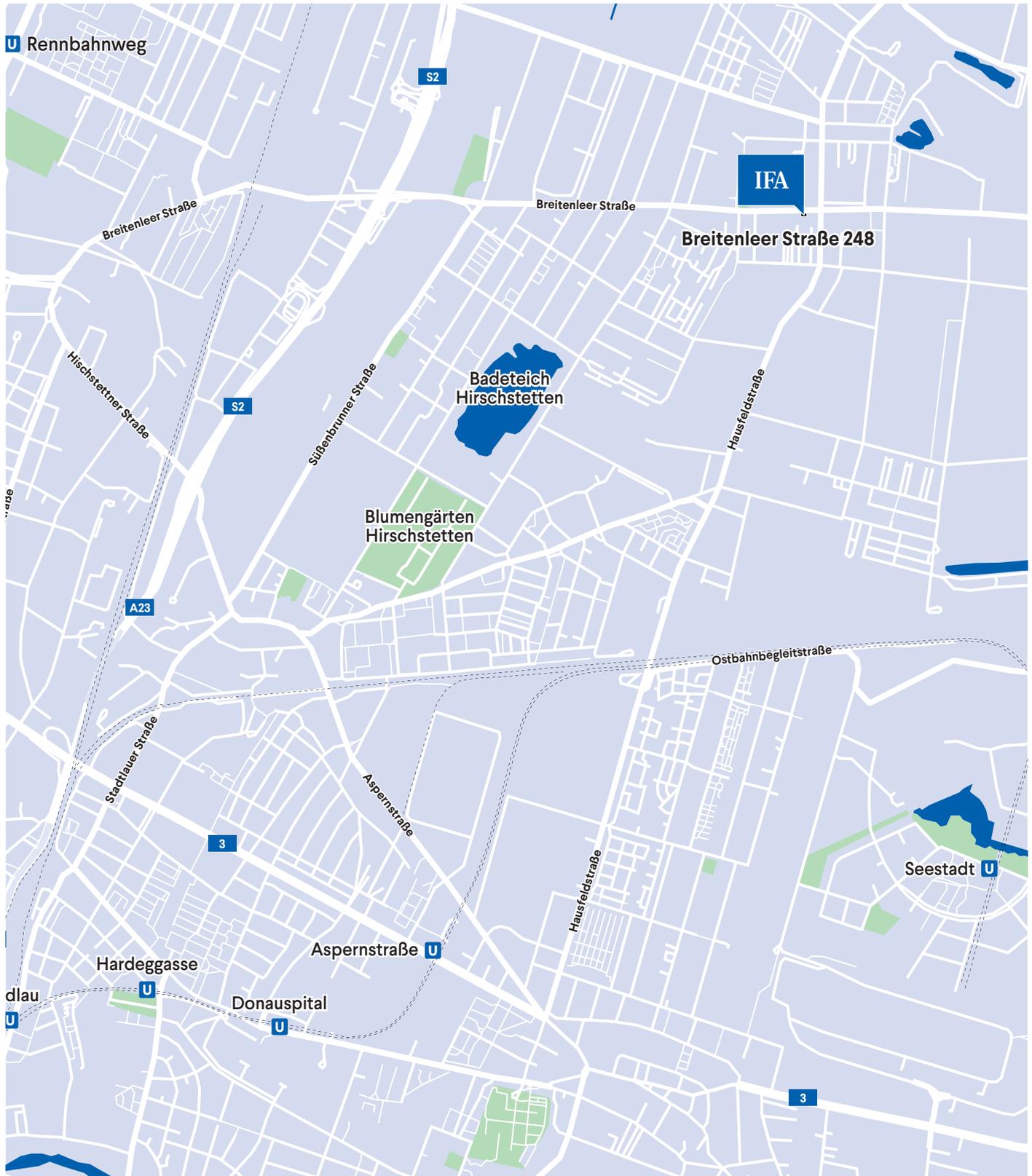


BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DONAUSTADT



Quelle: Statistik Austria

NACHGEFRAGTE STADTRANDLAGE



ALLES IN DER NÄHE

Die „Breitenleer Straße 248“ ermöglicht ein angenehmes Wohnumfeld in Wiener Stadtrandlage. Geförderter und somit leistbarer Wohnraum in hoher Qualität ist hier stark nachgefragt.

Man wohnt in Wien an der Grenze zu Niederösterreich, Naherholungsgebiete und Ausflugsziele finden sich in allernächster Umgebung. Nicht weit entfernt ist vielseitige Einkaufs- und Infrastruktur.

NAHVERSORGER

Bäckerei	130 m
Supermarkt	430 m
Gewerbepark Stadlau	1.900 m

KINDERGARTEN | SCHULEN

Kindergarten	360 m
Volksschule	390 m
Campus Berresgasse	1.230 m

ÄRZTLICHE VERSORGUNG | APOTHEKE

Ärztezentrum Breitenlee	1.300 m
Apotheke	1.300 m
Klinik Donaustadt	4.280 m

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Bushaltestelle „Breitenlee Ort“	50 m
Bushaltestelle „Pfalzgasse“	1.230 m
Bahnhof Wien Aspern Nord	1.900 m

DIE UMGEBUNG



Blumengärten Hirschstetten



Schottenobst



Pfarrkirche Breitenlee

DIE UMGEBUNG



Bildungscampus



Badeteich Suessenbrunn



Gewerbepark Stadlau

DER ALTBESTAND / DAS OBJEKTUMFELD



Altbestand



Luftbild

DER ALTBESTAND / DAS OBJEKTUMFELD



DAS OBJEKT - VISUALISIERUNG



Symbolfoto

DAS OBJEKT - VISUALISIERUNG



LANGFRISTIG NACHHALTIG.

Mit jedem Immobilien-Investment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen, gegenüber Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

Die Umsetzung dieses Gedankens ist im Projekt „Breitenleer Straße 248“ durch eine Reihe baulicher Maßnahmen spürbar. Ein Auszug:

- Gebäude-Zertifizierung wird angestrebt (z.B. KlimaAktiv)
- Nachverdichtung anstelle weiterer Bodenversiegelung
- Modernste Energiestandards und optimale Flächennutzung
- Begrünte Wegführung und Baumpflanzungen am Grundstück
- Eigengärten, gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung der Wege am Grundstück
 - Ausreichend sickerfähige Böden zur Speicherung von Regenwasser
- Kleinkinderspielplatz am Grundstück und direkt benachbarter, widmungsgeschützter Wald
- Hocheffizientes Wärmesystem (Wärmepumpe), mit Photovoltaik-Anlage kombiniert
 - Temperierung über Fußbodenheizung
 - Fan Coils in Dachgeschosswohnungen vorbereitet
 - E-Mobilität für PKW vorbereitet
- Zahlreiche Fahrradabstellplätze mit unkomplizierter Zufahrt in der Garage sowie entlang der Wegführung

WIR ENTWICKELN LEBENSÄÄUME

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen. Wir setzen auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie „Grätzelzentren“.

WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen. Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO₂ in der Luft bei.

WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

Bei unseren Projekten streben wir die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe an. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom. Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung, Regenwasser-Management und optimierten Wasserbedarf.

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

		Nutzfläche *)		Ertragsbewertete Nutzfläche **)
EG	11 Wohnungen	680 m ²	1,000	680 m ²
1. OG	10 Wohnungen	546 m ²	1,025	559 m ²
2. OG	6 Wohnungen	321 m ²	1,050	337 m ²
DG	10 Wohnungen	694 m ²	1,075	747 m ²
EG+DG (Reihenhaus)	8 Wohnungen	509 m ²	1,050	534 m ²
Balkone		200 m ²	0,500	100 m ²
Terrassen		95 m ²	0,300	29 m ²
Gärten		579 m ²	0,100	58 m ²
27 Stellplätze				135 m ²
Ertragsbewertete Nutzfläche				3.178 m²

*) Nutzfläche gemäß Bauordnung. Auf Grund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

**) Bewertung auf Grund der Lage und Ertragssituation gemäß Erfahrungswerten. Entspricht nicht einer Bewertung gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen.

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

45 Wohnungen	2.750 m ² *)	à rd. EUR	9,00	EUR	24.750
34 Küchen**)		à rd. EUR	42,00	EUR	1.428
27 Stellplätze		à rd. EUR	60,00	EUR	1.620
Gesamteinnahmen monatlich				EUR	27.798
Gesamteinnahmen jährlich				rd. EUR	334.000

- *) Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (vor allem im Dachgeschoßbereich aufgrund der Wandschrägen) ergeben.
- ***) Für 11 Anbotswohnungen werden keine Mieten für Küchen verrechnet.

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

45 Wohnungen	2.750 m ² *)	à rd. EUR	12,50	EUR	34.375
27 Stellplätze		à rd. EUR	60,00	EUR	1.620
Gesamteinnahmen monatlich				EUR	35.995
Gesamteinnahmen jährlich				rd. EUR	432.000

Gemäß Liebhabereirichtlinien sind in Fällen gesetzlicher Einnahmenbeschränkungen (wie z.B. Richtwertmieten oder förderungsrechtliche Einschränkungen) fiktive marktkonforme Mieteinnahmen anzusetzen.

Die fiktiven Mieten werden für die Totalgewinnberechnung unter Berücksichtigung der Indexanpassung bis zur Fertigstellung mit einem Wert von EUR 12,50 netto/m² angesetzt.

FÖRDERUNG

45 Wohnungen	2.750 m ²	à	EUR	650 /m ²	EUR 1.790.000
Gefördertes Landesdarlehen (kalkuliert)					EUR 1.790.000

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, muss für das langfristige Bankdarlehen eine entsprechende Erhöhung beantragt werden.

VORAUSSICHTLICHER INVESTPLAN

	netto *) (ohne Mehrwertsteuer)		Preis/m ² **)	
KG samt Liegenschaftsanteilen	EUR	4.200.000	EUR	1.322
Generalplanung, Bau- u. Baunebenkosten, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	12.810.000	EUR	4.031
Wirtschaftliche Betreuung	EUR	780.000	EUR	245
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***)	EUR	40.000	EUR	13
Hausverwaltung Erstvermietung ***)	EUR	390.000	EUR	123
Geschäftsführung Haftungsprovision Komplementär	EUR	150.000	EUR	47
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung, Förderungsabwicklung ***)	EUR	390.000	EUR	123
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	EUR	18.760.000	EUR	5.904

NICHT ENTHALTEN SIND:

Kosten aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**

Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung

Finanzierungskosten und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitinsen**

Erhöhung des Finanzierungsaufwandes (z.B. Bauzeitinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. Änderungen des Zinssatzes

Kosten aufgrund zusätzlich **erforderlicher baulicher Maßnahmen** (Boden- und statisches Risiko)

Allfällige Erhöhung des Finanzierungsvolumens gemäß Beschlüssen der Gesellschafter:innen

*) Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmereigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

**) Nettopreis bezogen auf eine ertragsbewertete Nutzfläche von 3.178 m².

***) Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen.

VORAUSSICHTLICHER INVESTPLAN KREDITZEICHNUNG

INKLUSIVE ERWERBSNEBEN- UND FINANZIERUNGSKOSTEN

netto

Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	EUR	18.760.000
Erwerbsnebenkosten *)	ca. EUR	92.000
Gebühren	ca. EUR	30.000
Bauzeitinsen **)	ca. EUR	750.000
Reserve	ca. EUR	<u>68.000</u>
Gesamtinvestitionssumme	ca. EUR	19.700.000
Beratungshonorar	EUR	<u>295.500</u>
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	ca. EUR	<u><u>19.995.500</u></u>

*) **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer 0,50%	EUR	21.000
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	EUR	59.000
Treuhandchaft für Finanzierung	EUR	<u>12.000</u>
	EUR	<u><u>92.000</u></u>

**) Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im November 2023 und einem Tilgungsbeginn August 2025, einem Zinssatz von 2,80% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 6.704.500 Euro.

Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

FINANZIERUNGSVORSCHLAG – KREDITZEICHNUNG

VORBEHALTLICH DER BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE EIGENTÜMER:INNEN

Eigenkapital 2022 (inkl. Beratungshonorar)		
- Einzahlung vor Konstituierung	EUR	1.750.000
Eigenkapital 2023		
- Einzahlung 30.06.2023	EUR	1.750.000
Eigenkapital 2024		
- Einzahlung 30.06.2024	EUR	1.750.000
Eigenkapital 2025		
- Einzahlung 31.03.2025	EUR	1.750.000
Fremdkapital *)	EUR	<u>12.995.500</u>
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	EUR	<u>19.995.500</u>

- *) Für die Endfinanzierung ab 01.08.2025 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:
- Bankdarlehen 11.205.500 Euro
 - Kalkulierter Fixzinssatz 2,79% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.12.2032; variabler Zinssatz 3,00% p.a. ab 01.01.2033; 3,25% p.a. ab 01.01.2036; 3,50% p.a. ab 01.01.2039
 - Laufzeit 15 Jahre ab 01.08.2025
 - Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 1.790.000 Euro
 - Fixzinssatz 1,00% p.a.
 - Laufzeit 20 Jahre 01.08.2025

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, muss für das langfristige Bankdarlehen eine entsprechende Erhöhung beantragt werden.

Die rund 66%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die endgültige Finanzierung wird von den Kommanditistinnen und Kommanditisten anlässlich der Gesellschafterversammlung beschlossen.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichnung

100,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 19.995.500 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	1.750.000	2022	-935.000
2023	1.750.000	2023	-859.000
2024	1.750.000	2024	-1.235.000
2025	1.750.000	2025	-1.180.493
	7.000.000		-4.209.493

7.000.000
Eigenaufwand vor Steuer

-2.104.746
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

4.895.254
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)	11.205.500
Landesdarlehen gefördert ****)	1.790.000

FÖRDERPHASE (2026 - 2045)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****)	37.532	450.390	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****)	21.630	259.556
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2046)

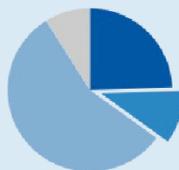
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	10.086.364
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	514.019
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

19.995.500

24% Eigenaufwand
11% Steuerrückfluss
56% Bankdarlehen
9% Landesdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 - 2045

10.086.364

46% Eigenaufwand
29% Steuerrückfluss
25% 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.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 11.205.500 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.08.2025, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 2,79% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.12.2032. Ab 01.01.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,00% p.a., ab 01.01.2036 auf 3,25% p.a., und ab 01.01.2039 auf 3,50% p.a. steigend.
- ****) Landesdarlehen gefördert in Höhe von EUR 1.790.000 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 - 2045. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

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
100,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
€	2022			-1.750.000		-1.750.000	-1.750.000
	2023			-1.750.000	467.500	-1.282.500	-3.032.500
	2024			-1.750.000	429.500	-1.320.500	-4.353.000
	2025	111.785	-424.047	-2.062.262	617.500	-1.444.762	-5.797.762
€	2026	268.285	-1.017.713	-749.428	590.246	-159.182	-5.956.943
	2027	273.774	-1.017.713	-743.939	491.559	-252.379	-6.209.323
	2028	279.368	-1.017.713	-738.345	479.530	-258.815	-6.468.138
	2029	285.068	-1.017.713	-732.645	467.188	-265.457	-6.733.596
	2030	290.876	-1.017.713	-726.837	454.525	-272.312	-7.005.908
	2031	289.919	-1.017.713	-727.794	441.532	-286.261	-7.292.169
	2032	295.950	-1.017.713	-721.763	431.638	-290.124	-7.582.293
	2033	302.096	-1.022.806	-720.710	417.960	-302.750	-7.885.044
	2034	308.358	-1.022.806	-714.447	408.390	-306.057	-8.191.101
	2035	314.740	-1.022.806	-708.066	393.468	-314.598	-8.505.699
	2036	315.742	-1.028.071	-712.329	378.136	-334.193	-8.839.892
	2037	322.368	-1.028.071	-705.703	369.639	-336.063	-9.175.955
	2038	329.120	-1.028.071	-698.951	253.966	-444.985	-9.620.940
	2039	336.001	-1.029.987	-693.987	119.282	-574.705	-10.195.645
	2040	343.012	-641.535	-298.523	-111.139	-409.662	-10.605.307
	2041	341.906	-98.785	243.120	-165.898	77.222	-10.528.084
	2042	349.186	-98.785	250.400	-168.958	81.443	-10.446.642
	2043	356.604	-98.785	257.819	-173.074	84.745	-10.361.897
	2044	364.163	-98.785	265.378	-177.264	88.114	-10.273.783
	2045	426.560	-57.611	368.949	-181.529	187.419	-10.086.364
	2046	514.019		514.019	-213.184	300.835	-9.785.529

- *) 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

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
100,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-935.000		-935.000	-935.000
2023				-859.000		-859.000	-1.794.000
2024				-1.235.000		-1.235.000	-3.029.000
2025	139.167	-27.381	111.785	-1.153.000	-139.278	-1.180.493	-4.209.493
2026	334.000	-65.715	268.285	-930.000	-321.404	-983.119	-5.192.611
2027	340.346	-66.572	273.774	-930.000	-302.834	-959.060	-6.151.671
2028	346.813	-67.445	279.368	-930.000	-283.743	-934.376	-7.086.046
2029	353.402	-68.334	285.068	-930.000	-264.117	-909.050	-7.995.096
2030	360.117	-69.241	290.876	-930.000	-243.940	-883.064	-8.878.160
2031	366.959	-77.039	289.919	-930.000	-223.196	-863.277	-9.741.437
2032	373.931	-77.981	295.950	-930.000	-201.870	-835.919	-10.577.357
2033	381.036	-78.940	302.096	-930.000	-188.876	-816.780	-11.394.137
2034	388.275	-79.917	308.358	-930.000	-165.294	-786.935	-12.181.072
2035	395.653	-80.913	314.740	-930.000	-141.012	-756.273	-12.937.345
2036	403.170	-87.428	315.742	-930.000	-125.021	-739.279	-13.676.624
2037	410.830	-88.462	322.368	-733.000	-97.300	-507.931	-14.184.555
2038	418.636	-89.516	329.120	-499.000	-68.684	-238.564	-14.423.119
2039	426.590	-90.590	336.001	-72.000	-41.723	222.277	-14.200.842
2040	434.695	-91.684	343.012		-11.215	331.796	-13.869.046
2041	442.955	-101.049	341.906		-3.990	337.916	-13.531.130
2042	451.371	-102.185	349.186		-3.038	346.148	-13.184.982
2043	459.947	-103.343	356.604		-2.076	354.528	-12.830.454
2044	468.686	-104.523	364.163		-1.104	363.059	-12.467.395
2045	540.821	-114.261	426.560		-192	426.368	-12.041.026
2046	641.929	-127.910	514.019			514.019	-11.527.008

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 334.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a. ab dem Jahr 2027. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen 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/Liebhabeirichtlinien). 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: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		4.666.462			4.666.462
		minus Steuer			plus Steuer
		-601.731			4.010.269
		nach Steuer			nach Steuer
		4.064.731			8.676.731

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 4.612.000

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

100,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2022									
2023									
2024									
2025	251.011	131.876	382.887	10.954.489	33.758	7.402	41.161	1.756.242	424.047
2026	614.713	304.215	918.928	10.339.776	81.596	17.189	98.785	1.674.645	1.017.713
2027	632.463	286.465	918.928	9.707.313	82.416	16.369	98.785	1.592.229	1.017.713
2028	650.726	268.202	918.928	9.056.587	83.244	15.541	98.785	1.508.986	1.017.713
2029	669.516	249.412	918.928	8.387.072	84.080	14.705	98.785	1.424.905	1.017.713
2030	688.848	230.080	918.928	7.698.224	84.925	13.861	98.785	1.339.981	1.017.713
2031	708.739	210.189	918.928	6.989.485	85.778	13.007	98.785	1.254.203	1.017.713
2032	729.204	189.724	918.928	6.260.282	86.640	12.146	98.785	1.167.563	1.017.713
2033	746.420	177.601	924.020	5.513.862	87.510	11.275	98.785	1.080.053	1.022.806
2034	769.123	154.898	924.020	4.744.739	88.389	10.396	98.785	991.664	1.022.806
2035	792.516	131.504	924.020	3.952.223	89.277	9.508	98.785	902.387	1.022.806
2036	812.876	116.410	929.286	3.139.347	90.174	8.611	98.785	812.213	1.028.071
2037	839.691	89.594	929.286	2.299.655	91.080	7.705	98.785	721.133	1.028.071
2038	867.392	61.894	929.286	1.432.264	91.995	6.790	98.785	629.138	1.028.071
2039	895.345	35.857	931.202	536.919	92.919	5.866	98.785	536.219	1.029.987
2040	536.467	6.282	542.750		93.852	4.933	98.785	442.367	641.535
2041					94.795	3.990	98.785	347.571	98.785
2042					95.748	3.038	98.785	251.824	98.785
2043					96.709	2.076	98.785	155.114	98.785
2044					97.681	1.104	98.785	57.433	98.785
2045					57.419	192	57.611		57.611
2046									

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG
100,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-738.000		-738.000	-738.000
2023				-428.000		-428.000	-1.166.000
2024				-377.000		-377.000	-1.543.000
2025	180.000	-27.381	152.619	-328.000	-139.278	-314.659	-1.857.659
2026	432.000	-65.715	366.285	-209.000	-321.404	-164.119	-2.021.778
2027	440.640	-66.572	374.068	-209.000	-302.834	-137.766	-2.159.543
2028	449.453	-67.445	382.008	-209.000	-283.743	-110.735	-2.270.279
2029	458.442	-68.334	390.108	-209.000	-264.117	-83.010	-2.353.289
2030	467.611	-69.241	398.370	-209.000	-243.940	-54.570	-2.407.859
2031	476.963	-77.039	399.923	-209.000	-223.196	-32.273	-2.440.132
2032	486.502	-77.981	408.521	-209.000	-201.870	-2.348	-2.442.480
2033	496.232	-78.940	417.292	-209.000	-188.876	19.416	-2.423.064
2034	506.157	-79.917	426.240	-209.000	-165.294	51.946	-2.371.118
2035	516.280	-80.913	435.367	-209.000	-141.012	85.355	-2.285.763
2036	526.606	-87.428	439.178	-209.000	-125.021	105.157	-2.180.606
2037	537.138	-88.462	448.676	-209.000	-97.300	142.376	-2.038.230
2038	547.880	-89.516	458.365	-209.000	-68.684	180.680	-1.857.550
2039	558.838	-90.590	468.248	-209.000	-41.723	217.525	-1.640.025
2040	570.015	-91.684	478.331	-209.000	-11.215	258.116	-1.381.909
2041	581.415	-101.049	480.366	-209.000	-3.990	267.376	-1.114.533
2042	593.043	-102.185	490.858	-209.000	-3.038	278.821	-835.712
2043	604.904	-103.343	501.561	-209.000	-2.076	290.486	-545.227
2044	617.002	-104.523	512.480	-209.000	-1.104	302.376	-242.851
2045	629.342	-114.261	515.082	-209.000	-192	305.890	63.039

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 432.000 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.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieterinnen und Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investorenbetreuung usw.) sind von den Kommanditistinnen und Kommanditisten zu tragen.

MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.08.2025) mit 334.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a. ab dem Jahr 2027.

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 432.000 Euro angesetzt.

ENDFINANZIERUNG/FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.08.2025 wurden folgende Konditionen angenommen:

Bankdarlehen voraussichtlich 11.205.500 Euro

Kalkulierter Fixzinssatz 2,79% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.12.2032; ab 01.01.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,00% p.a., ab 01.01.2036 auf 3,25% p.a., ab 01.01.2039 auf 3,50% p.a. steigend
Laufzeit 15 Jahre

Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 1.790.000 Euro

Kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.

Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, muss für das Bankdarlehen eine entsprechende Erhöhung beantragt werden.

Die Fremdmittel (fremdfinanzierte Teilpflichteinlage + Gesellschafterzuschuss) werden von den jeweiligen Kommanditistinnen und Kommanditisten aufgenommen, es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoeinnahmen von diesen direkt zu tragen.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 24. Jahr (21 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS KREDITZEICHNUNG 1|2

2022

Erwerbsnebenkosten	EUR	4.200
Planung technische Betreuung	EUR	21.400
wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	100.000
Auftrag und Vollmacht, Wirtschaftliche Betreuung	EUR	52.000
Treuhandchaft für Finanzierung	EUR	12.000
Hausverwaltung Erstvermietung	EUR	195.000
Geschäftsführung Haftungsprovision	EUR	75.000
laufende Steuerberatung	EUR	20.000
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	EUR	390.000
Gebühren	EUR	30.000
Bauzeitinsen bis 31.12.2022	EUR	15.700
Beratungshonorar	EUR	19.700
rd. EUR		<u>935.000</u>

2023

Erwerbsnebenkosten	EUR	4.200
Planung technische Betreuung	EUR	49.900
Baukosten	EUR	204.800
wirtschaftliche rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	100.000
Auftrag und Vollmacht Wirtschaftliche Betreuung	EUR	52.000
Hausverwaltung Erstvermietung	EUR	156.000
Geschäftsführung Haftungsprovision	EUR	60.000
laufende Steuerberatung	EUR	16.000
Bauzeitinsen bis 31.12.2023	EUR	196.400
Beratungshonorar	EUR	19.700
rd. EUR		<u>859.000</u>

2024

Erwerbsnebenkosten	EUR	4.200
Planung technische Betreuung	EUR	67.800
Baukosten	EUR	614.400
wirtschaftliche rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	100.000
Auftrag und Vollmacht Wirtschaftliche Betreuung	EUR	52.000
Hausverwaltung Erstvermietung	EUR	39.000
Geschäftsführung Haftungsprovision	EUR	15.000
laufende Steuerberatung	EUR	4.000
Bauzeitinsen bis 31.12.2024	EUR	318.900
Beratungshonorar	EUR	19.700
rd. EUR		<u>1.235.000</u>

STEUERLICHES ERGEBNIS KREDITZEICHNUNG 2|2

2025

Erwerbsnebenkosten	EUR	4.200
Planung technische Betreuung	EUR	71.300
Baukosten	EUR	682.700
wirtschaftliche rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	100.000
Auftrag und Vollmacht Wirtschaftliche Betreuung	EUR	52.000
Bauzeitinsen bis 31.07.2025	EUR	223.100
Beratungshonorar	EUR	19.700
	rd. EUR	<u>1.153.000</u>

Bei den o.a. Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten, abweichende Bauzeitinsen usw.).

Die Angaben für das Jahr 2025 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

VORAUSSICHTLICHER INVESTPLAN BARZEICHNUNG

INKLUSIVE ERWERBSNEBEN- UND FINANZIERUNGSKOSTEN

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	EUR	18.760.000
Erwerbsnebenkosten *)	ca. EUR	92.000
Gebühren	ca. EUR	30.000
Bauzeitinsen **)	ca. EUR	750.000
Reserve	ca. EUR	<u>68.000</u>
Investitionssumme	ca. EUR	19.700.000
Beratungshonorar	EUR	<u>295.500</u>
abzgl. Barzahlerbonus ***)	EUR	<u>- 750.000</u>
Gesamtinvestitionssumme	ca. EUR	<u><u>19.245.500</u></u>

*) **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer 0,50%	EUR	21.000
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	EUR	59.000
Treuhandchaft für Finanzierung	EUR	<u>12.000</u>
	EUR	<u><u>92.000</u></u>

**) Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im November 2023 und einem Tilgungsbeginn August 2025, einem Zinssatz von 2,80% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 6.704.500 Euro.

Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

***) Der Barzahlerbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Bauzeitinsen abzüglich allfälliger Verwahrgebühren für Guthaben, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen sowie das nicht geförderte Bankdarlehen bis zur Konstituierung einbezahlt werden. Zur Reduzierung der Verwahrgebühren für die Bauzeitinsen soll das Eigenkapital der Barzeichner:innen vorrangig verwendet werden.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichnung

100,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 19.995.500 *)

BAUPHASE (2022 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	18.205.500	2022	-891.000
-Barzeichnerbonus	-750.000	2023	-665.000
	17.455.500	2024	-919.000
		2025	-828.617
			-3.303.617

17.455.500
Eigenaufwand vor Steuer

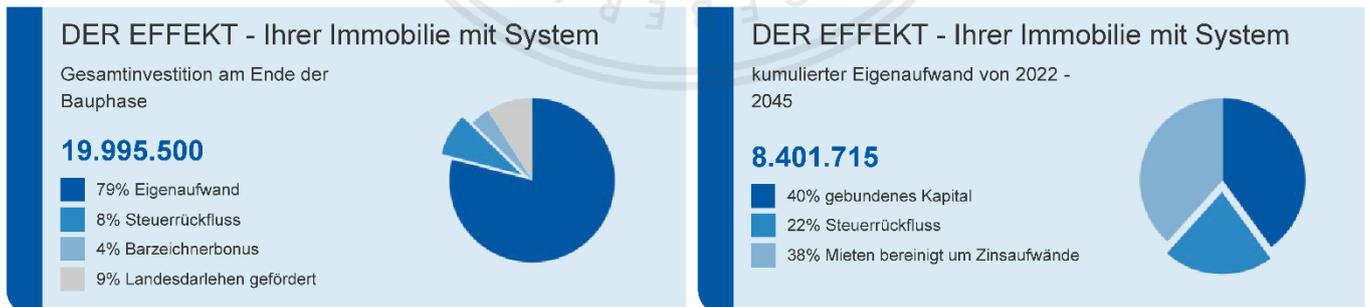
-1.651.808
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

15.803.692
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert (***)	1.790.000

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2039)					
Ø Zufluss vor Steuer ****)	16.837	202.048	Ø Zufluss nach Steuer ****)	40.304	483.644
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.					3,1%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	8.401.715
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	514.019
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,1 %



- *) 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 1.790.000 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
100,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
2022			-17.455.500		-17.455.500		-17.455.500
2023				445.500	445.500	2,55 %	-17.010.000
2024				332.500	332.500	1,95 %	-16.677.500
2025	111.785	-41.161	70.625	459.500	530.125	3,18 %	-16.147.375
2026	268.285	-98.785	169.500	414.308	583.808	3,62 %	-15.563.567
2027	273.774	-98.785	174.989	339.452	514.441	3,31 %	-15.049.126
2028	279.368	-98.785	180.583	336.298	516.880	3,43 %	-14.532.246
2029	285.068	-98.785	186.282	333.087	519.369	3,57 %	-14.012.877
2030	290.876	-98.785	192.091	329.819	521.909	3,72 %	-13.490.967
2031	289.919	-98.785	191.134	326.492	517.626	3,84 %	-12.973.341
2032	295.950	-98.785	197.165	326.544	523.709	4,04 %	-12.449.632
2033	302.096	-98.785	203.311	323.098	526.408	4,23 %	-11.923.224
2034	308.358	-98.785	209.573	319.590	529.163	4,44 %	-11.394.061
2035	314.740	-98.785	215.954	316.019	531.973	4,67 %	-10.862.088
2036	315.742	-98.785	216.957	312.384	529.341	4,87 %	-10.332.747
2037	322.368	-98.785	223.583	311.435	535.018	5,18 %	-9.797.729
2038	329.120	-98.785	230.335	209.169	439.504	4,49 %	-9.358.226
2039	336.001	-98.785	237.215	88.335	325.550	3,48 %	-9.032.675
2040	343.012	-98.785	244.226	-129.067	115.159	1,27 %	-8.917.516
2041	341.906	-98.785	243.120	-169.039	74.081	0,83 %	-8.843.435
2042	349.186	-98.785	250.400	-168.958	81.443	0,92 %	-8.761.993
2043	356.604	-98.785	257.819	-173.074	84.745	0,97 %	-8.677.248
2044	364.163	-98.785	265.378	-177.264	88.114	1,02 %	-8.589.134
2045	426.560	-57.611	368.949	-181.529	187.419	2,18 %	-8.401.715
2046	514.019		514.019	-213.184	300.835	3,58 %	-8.100.880

- *) 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

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
100,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-891.000		-891.000	-891.000
2023				-665.000		-665.000	-1.556.000
2024				-919.000		-919.000	-2.475.000
2025	139.167	-27.381	111.785	-933.000	-7.402	-828.617	-3.303.617
2026	334.000	-65.715	268.285	-930.000	-17.189	-678.904	-3.982.521
2027	340.346	-66.572	273.774	-930.000	-16.369	-672.595	-4.655.116
2028	346.813	-67.445	279.368	-930.000	-15.541	-666.174	-5.321.289
2029	353.402	-68.334	285.068	-930.000	-14.705	-659.637	-5.980.927
2030	360.117	-69.241	290.876	-930.000	-13.861	-652.985	-6.633.912
2031	366.959	-77.039	289.919	-930.000	-13.007	-653.088	-7.286.999
2032	373.931	-77.981	295.950	-930.000	-12.146	-646.195	-7.933.195
2033	381.036	-78.940	302.096	-930.000	-11.275	-639.179	-8.572.374
2034	388.275	-79.917	308.358	-930.000	-10.396	-632.038	-9.204.412
2035	395.653	-80.913	314.740	-930.000	-9.508	-624.769	-9.829.181
2036	403.170	-87.428	315.742	-930.000	-8.611	-622.869	-10.452.050
2037	410.830	-88.462	322.368	-733.000	-7.705	-418.337	-10.870.387
2038	418.636	-89.516	329.120	-499.000	-6.790	-176.670	-11.047.057
2039	426.590	-90.590	336.001	-72.000	-5.866	258.134	-10.788.923
2040	434.695	-91.684	343.012		-4.933	338.079	-10.450.844
2041	442.955	-101.049	341.906		-3.990	337.916	-10.112.928
2042	451.371	-102.185	349.186		-3.038	346.148	-9.766.780
2043	459.947	-103.343	356.604		-2.076	354.528	-9.412.252
2044	468.686	-104.523	364.163		-1.104	363.059	-9.049.193
2045	540.821	-114.261	426.560		-192	426.368	-8.622.825
2046	641.929	-127.910	514.019			514.019	-8.108.806

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von rd. EUR 334.000 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/Liebhabereichtlinien). 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.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		4.323.451			4.323.451
		minus Steuer			plus Steuer
		-644.725			4.071.775
		nach Steuer			nach Steuer
		3.678.725			8.395.225

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 4.716.500

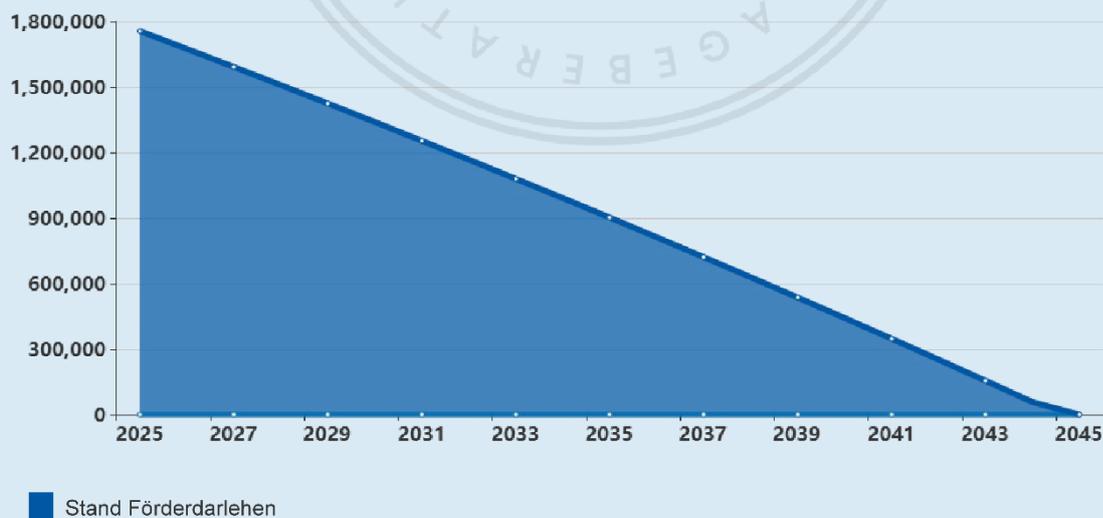
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

KREDITÜBERSICHT

100,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	33.758	7.402	41.161	1.756.242
2026	81.596	17.189	98.785	1.674.645
2027	82.416	16.369	98.785	1.592.229
2028	83.244	15.541	98.785	1.508.986
2029	84.080	14.705	98.785	1.424.905
2030	84.925	13.861	98.785	1.339.981
2031	85.778	13.007	98.785	1.254.203
2032	86.640	12.146	98.785	1.167.563
2033	87.510	11.275	98.785	1.080.053
2034	88.389	10.396	98.785	991.664
2035	89.277	9.508	98.785	902.387
2036	90.174	8.611	98.785	812.213
2037	91.080	7.705	98.785	721.133
2038	91.995	6.790	98.785	629.138
2039	92.919	5.866	98.785	536.219
2040	93.852	4.933	98.785	442.367
2041	94.795	3.990	98.785	347.571
2042	95.748	3.038	98.785	251.824
2043	96.709	2.076	98.785	155.114
2044	97.681	1.104	98.785	57.433
2045	57.419	192	57.611	

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
100,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-694.000		-694.000	-694.000
2023				-234.000		-234.000	-928.000
2024				-61.000		-61.000	-989.000
2025	180.000	-27.381	152.619	-108.000	-7.402	37.217	-951.783
2026	432.000	-65.715	366.285	-209.000	-17.189	140.096	-811.687
2027	440.640	-66.572	374.068	-209.000	-16.369	148.699	-662.989
2028	449.453	-67.445	382.008	-209.000	-15.541	157.467	-505.522
2029	458.442	-68.334	390.108	-209.000	-14.705	166.402	-339.120
2030	467.611	-69.241	398.370	-209.000	-13.861	175.509	-163.610
2031	476.963	-77.039	399.923	-209.000	-13.007	177.916	14.306

STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 10. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.08.2025 in Höhe von EUR 432.000 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.

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.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstellungen) den Mieterinnen und Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investorenbetreuung usw.) sind von den Kommanditistinnen und Kommanditisten zu tragen.

MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.08.2025) mit 334.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a. ab dem Jahr 2027.

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 432.000 Euro angesetzt.

ENDFINANZIERUNG/FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.08.2025 wurden folgende Konditionen angenommen:

- Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 1.790.000 Euro
- Kalkulierter Fixzinssatz 1,00% p.a.
- Laufzeit 20 Jahre ab 01.08.2025

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, muss für das Bankdarlehen eine entsprechende Erhöhung beantragt werden.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 10. Jahr (7 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS BARZEICHNUNG 1|2

2022

Erwerbsnebenkosten	EUR	4.200
Planung technische Betreuung	EUR	21.400
Baukosten	EUR	0
wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	100.000
Auftrag und Vollmacht, Wirtschaftliche Betreuung	EUR	52.000
Treuhandchaft für Finanzierung	EUR	12.000
Hausverwaltung Erstvermietung	EUR	195.000
Geschäftsführung Haftungsprovision	EUR	75.000
laufende Steuerberatung	EUR	20.000
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	EUR	390.000
Geldverkehrsspesen & Verwahrgebühren bis 31.12.2022	EUR	1.700
Beratungshonorar	EUR	19.700
rd. EUR		<u>891.000</u>

2023

Erwerbsnebenkosten	EUR	4.200
Planung technische Betreuung	EUR	49.900
Baukosten	EUR	204.800
wirtschaftliche rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	100.000
Auftrag und Vollmacht Wirtschaftliche Betreuung	EUR	52.000
Hausverwaltung Erstvermietung	EUR	156.000
Geschäftsführung Haftungsprovision	EUR	60.000
laufende Steuerberatung	EUR	16.000
Geldverkehrsspesen & Verwahrgebühren bis 31.12.2023	EUR	2.400
Beratungshonorar	EUR	19.700
rd. EUR		<u>665.000</u>

2024

Erwerbsnebenkosten	EUR	4.200
Planung technische Betreuung	EUR	67.800
Baukosten	EUR	614.400
wirtschaftliche rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	100.000
Auftrag und Vollmacht Wirtschaftliche Betreuung	EUR	52.000
Hausverwaltung Erstvermietung	EUR	39.000
Geschäftsführung Haftungsprovision	EUR	15.000
laufende Steuerberatung	EUR	4.000
Geldverkehrsspesen & Verwahrgebühren bis 31.12.2024	EUR	2.900
Beratungshonorar	EUR	19.700
rd. EUR		<u>919.000</u>

STEUERLICHES ERGEBNIS BARZEICHNUNG 2|2

2025

Erwerbsnebenkosten	EUR	4.200
Planung technische Betreuung	EUR	71.300
Baukosten	EUR	682.700
wirtschaftliche rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	100.000
Auftrag und Vollmacht Wirtschaftliche Betreuung	EUR	52.000
Geldverkehrsspesen & Verwahrgebühren bis 31.07.2025	EUR	3.100
Beratungshonorar	EUR	19.700
	rd. EUR	<u>933.000</u>

Bei den o.a. Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten).

Die Angaben für das Jahr 2025 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 1|2

Zur Durchführung dieses Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Gesellschafter:innen als Kommanditistinnen und Kommanditisten im Innen- und Außenverhältnis vertraglich zu regeln.

KAUF DER KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenfertigung des Kauf- und Anteilsabtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt die investierende Person einen individuellen Anteil an der Kommanditgesellschaft.

FIRMENBUCH / GRUNDBUCH

Die investierende Person wird als Gesellschafter:in mitsamt der anteiligen Haftsumme im Firmenbuch als Kommanditist:in eingetragen. Die Gesellschaft, an der sich die Klientinnen und Klienten beteiligen, ist ihrerseits Eigentümerin der Projektliegenschaft. Dementsprechend wird nur mittelbar - über die Kommanditbeteiligung - Eigentum an der Projektliegenschaft erworben.

VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄR

Durch die beglaubigte Unterfertigung dieser Vollmacht schaffen die Gesellschafter:innen die Voraussetzung für die Eintragung des Kommanditanteils im Firmenbuch. Diese Vollmacht (iSb aufgrund der Unwiderruflichkeit und „über den Tod hinaus“) stellt sicher, dass der Gesellschafter:innenwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im Firmenbuch durchgeführt werden kann. Das Fehlen dieser Vollmacht würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafter:innenwechsel von allen investierten Personen eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und den einzelnen Kommanditistinnen und Kommanditisten in der einfachen Übertragungsmöglichkeit ihres/seines Kommanditanteils eingeschränkt sein könnte.

TREUHANDAUFTRAG

Dieser beglaubigt zu unterfertigende Auftrag dient der Sicherung bestimmter Interessen der investierenden Person.

Der/Die Treuhänder:in übernimmt die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung und stellt sicher, dass die Klientinnen und Klienten als Gesellschafter:innen namentlich im Firmenbuch eingetragen werden. Der Treuhandauftrag endet nach Erfüllung der im Treuhandauftrag genannten Leistungen.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zur Komplementärin. Ferner wird geregelt, in welchem Ausmaß und in welcher Form die Einflussnahme der jeweiligen Gesellschafter:innen stattfinden kann sowie allgemeine Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafter:innenversammlung, Ergebnisverteilung uvm.

UNTERNEHMENSGESETZBUCH

Soweit im Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, bildet das Unternehmensgesetzbuch die rechtliche Grundlage für die Kommanditgesellschaft.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2|2

GESELLSCHAFTER:INNENVERSAMMLUNG

Die Komplementärin beruft - zumeist nach Verkauf aller Kommanditanteile - eine Gesellschafter:innenversammlung ein, zu welcher alle Gesellschafter:innen geladen werden, um anschließend die maßgeblichen Beschlüsse für den Geschäftsbetrieb zu fällen.

Sobald für die gesamten Kommanditanteile rechtsgültig unterfertigte Kaufverträge vorliegen, wird eine Gesellschafter:innenversammlung einberufen. Im Rahmen dieser erfolgen weitere Beschlüsse über den Projektablauf - insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung - und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes. Es müssen dabei sämtliche Gesellschafter:innen persönlich anwesend oder durch Bevollmächtigte vertreten sein.

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG

Weiters ist bei der Gesellschafter:innenversammlung zu klären, wer mit der steuerlichen Vertretung der Kommanditgesellschaft und wer mit der Gebäudeverwaltung sowie Objektvermietung betraut werden soll. Abschließend ist zu entscheiden, ob und bei wem eine gemeinsame Projektfinanzierung durchgeführt werden soll. Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen, werden die entsprechenden Aufträge vergeben bzw. Verträge abgeschlossen.

AUSZUG AUS DEN STEUERLICHEN GRUNDLAGEN 1|2

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Gesellschafter:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherrinnen und Bauherren“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben.

Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

Erwerb der Kommanditanteile vor Baubeginn.

Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber der Projektgesellschaft.

Wirtschaftliches Risiko darf von der Projektgesellschaft nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien).

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Kommanditgesellschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 1993/33 idF. BGBl. II 1999/15), den dazu ergangenen Durchführungserlässen und Judikatur innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird.

Die Einkünfte sind bei natürlichen Personen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzuordnen. Für Kommanditeinlagen im Privatvermögen (außerbetrieblicher Bereich) erfolgt die Einkunftsermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

VERLUSTAUSGLEICH

Das „Verlustausgleichsverbot“ gemäß §2 Abs. 2a EStG kommt nicht zur Anwendung, da die Erzielung steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund steht (Rendite nach Steuern ist weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern; keine Werbung mit Steuervorteilen).

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

Voraussetzung für die Einstufung der Kommanditgesellschaft als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der Bauherreneigenschaft.

Wie oben erwähnt, erfüllt die Kommanditgesellschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmer im Sinne des UStG und aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze zum Vorsteuerabzug berechtigt.

SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und Werbungskosten betreffen, die nicht zu den Nebenkosten der Errichtung zählen (z.B. Steuerberatung, Bauzeitinsen), können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

FÜNFZEHNTELABSETZUNG

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung vorliegt, können auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich können alle mit der Errichtung zusammenhängenden Nebenkosten, soweit sie nicht sofort abgesetzt werden, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden.

AUSZUG AUS DEN STEUERLICHEN GRUNDLAGEN 2|2

VERÄUSSERUNG DES KOMMANDITANTEILS

Eine Veräußerung des Kommanditanteils ist erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes (Liebhaberei) sinnvoll und wird - auf Basis der derzeitigen Rechtslage - bei natürlichen Personen mit dem begünstigten Steuersatz der Immobilienertragsteuer besteuert. Dabei ist der Wertzuwachs mit 30% zu versteuern.

Obenstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen - auch rückwirkend - bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

ZU DEN DETAILLIERTEN STEUERLICHEN AUSWIRKUNGEN WIRD AUF DAS AUSFÜHRLICHE STEUERLICHE GUTACHTEN VERWIESEN.

HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 1|2

Die **Konzeption** dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden **Gesetzeslage**, der herrschenden **Verwaltungspraxis** sowie der **aktuellen Rechtsprechung** der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien). Für die **steuerliche Anerkennung** durch die Finanzbehörde sowie für etwaige **Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis** kann jedoch **keine Haftung** übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das Finanzierungskonzept sieht für die Kreditzeichnung neben den zu leistenden Eigenmitteln auch eine **Fremdfinanzierung** und - ab der Vermietungsphase - monatliche Nachschüsse (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor. Die kalkulierten **Mieteinnahmen** sowie **Fremdkapitalzinsen** und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend **verändern**, wodurch sich auch die monatlichen **Nachschussleistungen verändern** würden. Das o.a. Wohnhaus wurde von IFA Institut für Anlageberatung AG bzw. dessen Planer hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen. Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung der Förderung kann nicht übernommen werden.

Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln gemäß Wohnhaussanierungsgesetz ist unter anderem die Lage eines Objektes in einem ausgewiesenen Sanierungszielgebiet bzw. sind qualitative Kriterien (ökologische Maßnahmen, Heizwärmebedarf). Das o.a. Wohnhaus wurde von IFA AG bzw. dessen Planer hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen. Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung der Förderung kann nicht übernommen werden.

Das **wirtschaftliche Risiko** ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen **weitgehend eingeschränkt**. Durch ein Boden- bzw. Baugrundrisiko, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen, sowie durch Baukostenindexerhöhungen von mehr als 2,50% kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen. Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten **Bauzeitzinsen erhöhen**. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

Die Liegenschaft wird nach Fertigstellung gemeinschaftlich vermietet und die Aufteilung der Mieteinnahmen erfolgt aufgrund der Anteile.

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine **Veräußerung der Kommanditanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich**.

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung innerhalb eines bestimmten Beobachtungszeitraumes voraus.

HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE 2|2

Die **Marktgegebenheiten** können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

Ferner kann es zu **Schäden** kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Gesellschafter:innen tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der **gemeinschaftlichen Erzielung** von **langfristigen Mieteinkünften** und unterliegt daher - als unternehmerische Tätigkeit - nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Eine **Haftung** für **Druckfehler** ist **ausgeschlossen**.

Diese Unterlagen sind **kein Beteiligungsangebot**. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft MERINDA 46 Entwicklungs GmbH & Co KG, FN 569658 h, bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektpflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als EUR 100.000 erfolgt.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) der jeweiligen Klientinnen und Klienten werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss eine steuerliche bzw. gegebenenfalls eine rechtliche Beratung einzuholen.

IHRE PARTNER:INNEN

**Zusammenführung
der Gesellschafter:innen:**

IFA Institut für Anlageberatung AG, Linz

**Kaufvertrags | Gesellschaftsvertrag |
Treuhandauftrag:**

Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft, Wien

Werkvertrag:

Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH, Linz

**Konzeption |
Wirtschaftlichkeitsanalysen
und -berechnungen:**

IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-
Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Linz

**Auftrag und
wirtschaftliche Betreuung:**

IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH, Linz

**Planung, Ausschreibung
und Bauaufsicht:**

Baumeister Lindner GmbH, Wien

**Finanzierungsbeschaffung
und -bearbeitung,
Förderungsabwicklung:**

IFA Institut für Anlageberatung AG, Linz

Einfach, smart & sicher in Immobilien investieren.

Als Anleger:in profitieren Sie von der Kompetenz der Nr. 1 am Markt und erhalten Zugang zu sorgfältig ausgewählten und kompetent geprüften Immobilien. Hinter jedem Investment der IFA stehen jahrzehntelange Erfahrung und umfassende Expertise. IFA hat auch für Sie ein maßgeschneidertes Investment - abgestimmt auf Ihren persönlichen Bedarf, Ihre Veranlagungserwartung und Ihre Lebensplanung.

2,54

wurden bei uns investiert
und werden erfolgreich
gemanaged.

Mrd. Euro

7.700

setzen bei
Immobilieninvestments
auf uns.

Anleger:innen

486

Projekte

haben wir
österreichweit
erfolgreich realisiert.





IFA Institut für Anlageberatung AG
Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz
+43 732 660 847 | office@ifa.at | www.ifa.at