

# Puchstraße 34 | 8020 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°493.

TRANCHE 2024

## IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Baukosten- und Erstvermietungsgarantie
- ✓ Baugenehmigung erteilt
- ✓ Nicht rückzahlbarer Förderungszuschuss
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 106.068 \*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	25.000	2024	-12.540
2025	25.000	2025	-5.090
2026	12.000	2026	-5.293
	62.000		-22.923

62.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-11.461**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**50.539**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Bankdarlehen ***	44.068

FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2036)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	<b>279</b>	<b>3.344</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****	<b>140</b>	<b>1.678</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

<b>ERTRAGSPHASE (2042   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)</b>	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>53.505</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>2.378</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>4,4 %</b>



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.

\*\* Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

\*\*\* Bankdarlehen in Höhe von EUR 44.068 mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.06.2026, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 31.05.2034. Ab 01.06.2034 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,4% p.a.

\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2036. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

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

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-25.000		-25.000	-25.000
2025					-25.000	6.270	-18.730	-43.730
2026	901	64	965	-3.197	-14.232	2.545	-11.687	-55.417
2027	1.544	110	1.654	-5.481	-3.826	2.646	-1.180	-56.597
2028	1.583	110	1.693	-5.481	-3.787	2.555	-1.232	-57.829
2029	1.623	110	1.733	-5.481	-3.747	2.452	-1.295	-59.124
2030	1.664	110	1.774	-5.481	-3.706	2.344	-1.363	-60.487
2031	1.706	110	1.816	-5.481	-3.665	2.231	-1.433	-61.920
2032	1.713	110	1.823	-5.481	-3.658	2.114	-1.544	-63.464
2033	1.756	110	1.866	-5.480	-3.614	2.010	-1.604	-65.068
2034	1.801	110	1.911	-5.480	-3.569	1.883	-1.687	-66.755
2035	1.847	110	1.957	-5.480	-3.523	1.750	-1.773	-68.528
2036	1.894	46	1.940	-2.280	-340	1.612	1.272	-67.256
2037	1.914		1.914		1.914	1.486	3.399	-63.857
2038	1.963		1.963		1.963	1.463	3.426	-60.431
2039	2.013		2.013		2.013	1.439	3.452	-56.979
2040	2.065		2.065		2.065	-232	1.833	-55.146
2041	2.258		2.258		2.258	-617	1.641	<b>-53.505</b>
2042	2.378		<b>2.378</b>		2.378	-1.129	1.249	-52.256

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 110 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

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

\*\*\* angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

\*\*\*\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*\*\* kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

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

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-12.540		-12.540	-12.540
2025				-5.090		-5.090	-17.630
2026	1.108	-208	901	-5.060	-1.134	-5.293	-22.923
2027	1.900	-356	1.544	-4.840	-1.815	-5.111	-28.034
2028	1.945	-362	1.583	-4.840	-1.647	-4.904	-32.937
2029	1.991	-368	1.623	-4.840	-1.471	-4.687	-37.625
2030	2.038	-374	1.664	-4.840	-1.286	-4.462	-42.087
2031	2.086	-380	1.706	-4.840	-1.094	-4.228	-46.315
2032	2.135	-423	1.713	-4.840	-892	-4.020	-50.335
2033	2.186	-429	1.756	-4.840	-682	-3.765	-54.100
2034	2.237	-436	1.801	-4.840	-461	-3.500	-57.599
2035	2.290	-443	1.847	-4.840	-230	-3.223	-60.822
2036	2.344	-450	1.894	-4.840	-25	-2.971	-63.794
2037	2.399	-486	1.914	-4.840		-2.926	-66.720
2038	2.456	-493	1.963	-4.840		-2.877	-69.597
2039	2.514	-501	2.013	-1.550		463	-69.134
2040	2.573	-508	2.065	-830		1.235	-67.899
2041	2.795	-537	2.258			2.258	-65.641
2042	2.983	-605	2.378			2.378	-63.263

### 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
		25.989			25.989
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.709			19.766
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>21.279</b>			<b>45.754</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 24.475**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.06.2026 in Höhe von rd. EUR 1.900 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

\*\*\* Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.06.2026 berechnet.

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

# NEUBAUHERRENMODELL

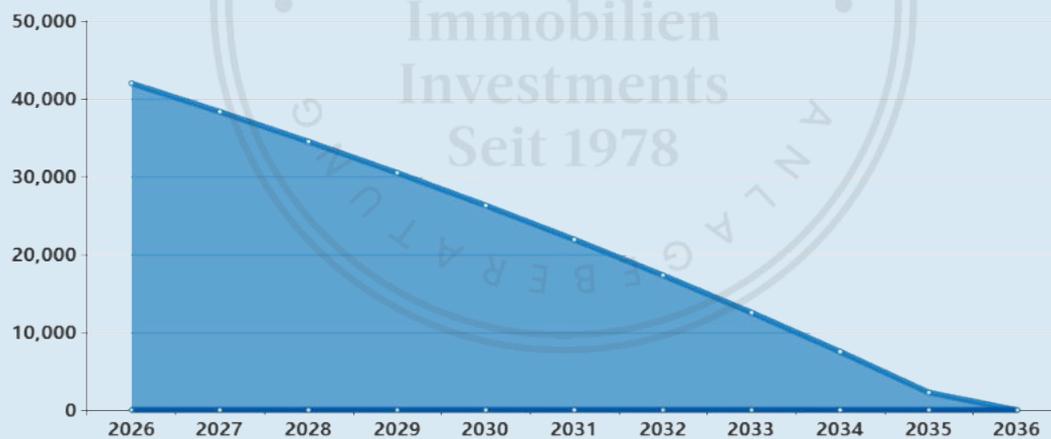
8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2024				
2025				
2026	2.063	1.134	3.197	42.004
2027	3.665	1.815	5.481	38.339
2028	3.834	1.647	5.481	34.505
2029	4.010	1.471	5.481	30.495
2030	4.194	1.286	5.481	26.301
2031	4.387	1.094	5.481	21.915
2032	4.588	892	5.481	17.326
2033	4.799	682	5.480	12.527
2034	5.019	461	5.480	7.508
2035	5.250	230	5.480	2.258
2036	2.255	25	2.280	
2037				
2038				
2039				
2040				
2041				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

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

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-9.250		-9.250	-9.250
2025				-1.080		-1.080	-10.330
2026	1.202	-208	994	-1.310	-1.134	-1.450	-11.780
2027	2.060	-356	1.704	-1.090	-1.815	-1.201	-12.980
2028	2.112	-362	1.750	-1.090	-1.647	-987	-13.967
2029	2.164	-368	1.797	-1.090	-1.471	-764	-14.731
2030	2.218	-374	1.845	-1.090	-1.286	-532	-15.263
2031	2.274	-380	1.894	-1.090	-1.094	-290	-15.553
2032	2.331	-423	1.908	-1.090	-892	-74	-15.627
2033	2.389	-429	1.960	-1.090	-682	188	-15.439
2034	2.449	-436	2.013	-1.090	-461	462	-14.977
2035	2.510	-443	2.067	-1.090	-230	747	-14.230
2036	2.573	-450	2.123	-1.090	-25	1.007	-13.222
2037	2.637	-486	2.151	-1.090		1.061	-12.161
2038	2.703	-493	2.210	-1.090		1.120	-11.042
2039	2.770	-501	2.270	-1.090		1.180	-9.862
2040	2.840	-508	2.331	-1.090		1.241	-8.621
2041	2.911	-537	2.373	-1.090		1.283	-7.337
2042	2.983	-605	2.378	-1.090		1.288	-6.049
2043	3.058	-615	2.443	-1.090		1.353	-4.696
2044	3.135	-625	2.510	-1.090		1.420	-3.276
2045	3.213	-635	2.578	-1.090		1.488	-1.789
2046	3.293	-646	2.648	-1.090		1.558	-231
<b>2047</b>	<b>3.376</b>	<b>-656</b>	<b>2.719</b>	<b>-1.090</b>		<b>1.629</b>	<b>1.398</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.06.2026 in Höhe von EUR 2.060 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.