

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

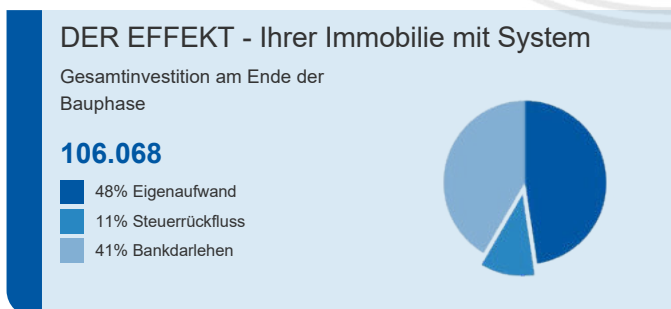
-11.461
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

50.539
Eigenaufwand NACH STEUER

| | |
|---------------------|--------|
| Fremdkapital | |
| Bankdarlehen *** | 44.068 |

| FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2036) | | | | | |
|----------------------------------|-----------|----------|---------------------------------|-----------|----------|
| Ø Eigenaufwand vor Steuer **** | 279 | 3.344 | Ø Eigenaufwand nach Steuer **** | 140 | 1.678 |
| | pro Monat | pro Jahr | | pro Monat | pro Jahr |

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



- * 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.
- *** 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 | -53.505 |
| | 2042 | 2.378 | | 2.378 | | 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 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 21.279 | | | 45.754 |

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

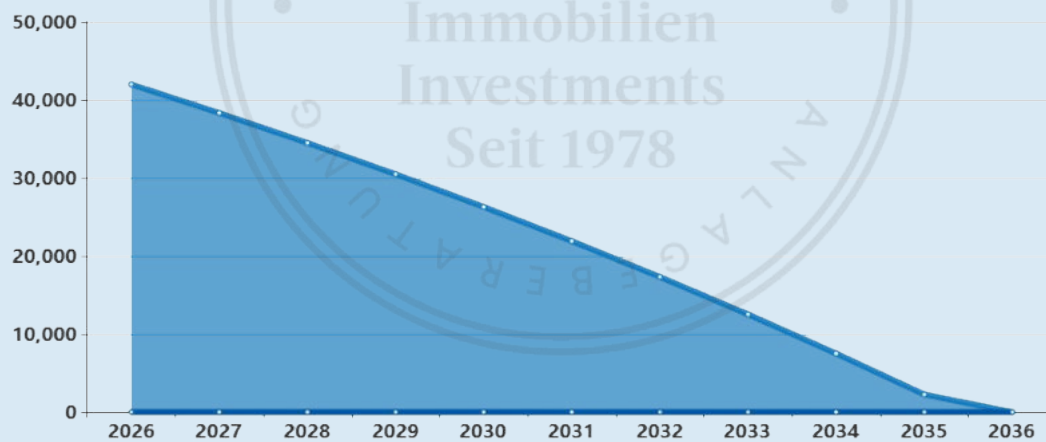
8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

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 |
| 2047 | 3.376 | -656 | 2.719 | -1.090 | | 1.629 | 1.398 |

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.