

# Puchstraße 34 | 8020 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°493.

TRANCHE 2024

## IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE BARZEICHNUNG

1,50 % 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

### Barzeichnung

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 159.101 \*

BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2024	-12.675
2024	159.101	2025	-6.090
Barzeichnungsbonus	-7.500	2026	-6.254
	<u>151.601</u>		<u>-25.019</u>

151.601  
Eigenaufwand vor Steuer

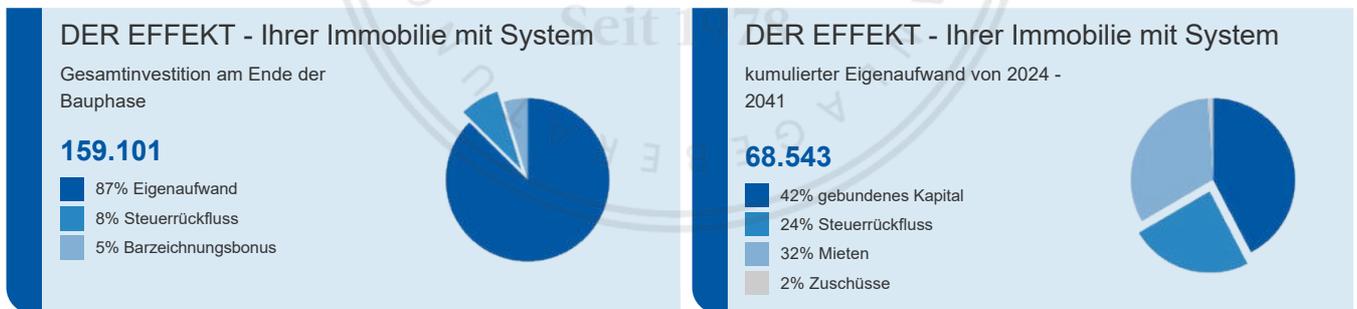
**-12.509**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**139.092**  
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	<b>237</b> pro Monat	<b>2.838</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			<b>391</b> pro Monat
			<b>4.697</b> pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			<b>3,4%</b>

ERTRAGSPHASE II (2042   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>68.543</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.567</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,2 %</b>



\* 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.

\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024				-151.601		-151.601		-151.601
2025					6.338	6.338	4,18 %	-145.264
2026	1.351	96	1.447	1.447	3.045	4.492	3,09 %	-140.771
2027	2.316	165	2.481	2.481	3.127	5.608	3,98 %	-135.163
2028	2.375	165	2.540	2.540	2.472	5.012	3,71 %	-130.151
2029	2.435	165	2.600	2.600	2.443	5.042	3,87 %	-125.109
2030	2.496	165	2.661	2.661	2.413	5.074	4,06 %	-120.035
2031	2.559	165	2.724	2.724	2.382	5.106	4,25 %	-114.929
2032	2.569	165	2.734	2.734	2.350	5.084	4,42 %	-109.845
2033	2.635	165	2.800	2.800	2.346	5.145	4,68 %	-104.699
2034	2.702	165	2.867	2.867	2.313	5.180	4,95 %	-99.520
2035	2.771	165	2.936	2.936	2.279	5.215	5,24 %	-94.305
2036	2.842	69	2.910	2.910	2.245	5.155	5,47 %	-89.150
2037	2.870		2.870	2.870	2.209	5.080	5,70 %	-84.070
2038	2.944		2.944	2.944	2.195	5.139	6,11 %	-78.931
2039	3.020		3.020	3.020	2.158	5.178	6,56 %	-73.754
2040	3.097		3.097	3.097	-347	2.750	3,73 %	-71.004
2041	3.387		3.387	3.387	-926	2.461	3,47 %	<b>-68.543</b>
2042	3.567		<b>3.567</b>	3.567	-1.694	1.874	2,73 %	-66.669

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 165 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

### 1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-12.675	-12.675	-12.675
2025				-6.090	-6.090	-18.765
2026	1.662	-311	1.351	-7.605	-6.254	-25.019
2027	2.850	-534	2.316	-7.260	-4.944	-29.962
2028	2.917	-542	2.375	-7.260	-4.885	-34.847
2029	2.986	-551	2.435	-7.260	-4.825	-39.672
2030	3.057	-560	2.496	-7.260	-4.764	-44.436
2031	3.129	-570	2.559	-7.260	-4.701	-49.137
2032	3.203	-634	2.569	-7.260	-4.691	-53.828
2033	3.278	-644	2.635	-7.260	-4.625	-58.454
2034	3.356	-654	2.702	-7.260	-4.558	-63.012
2035	3.435	-664	2.771	-7.260	-4.489	-67.501
2036	3.516	-675	2.842	-7.260	-4.418	-71.919
2037	3.599	-729	2.870	-7.260	-4.390	-76.309
2038	3.684	-740	2.944	-7.260	-4.316	-80.624
2039	3.771	-751	3.020	-2.325	695	-79.930
2040	3.860	-763	3.097	-1.245	1.852	-78.077
2041	4.193	-806	3.387		3.387	-74.690
2042	4.475	-908	3.567		3.567	-71.123

### 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
		38.983			38.983
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.056			29.656
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>31.926</b>			<b>68.639</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 36.713**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.06.2026 in Höhe von rd. EUR 2.850 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.

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-7.740	-7.740	-7.740
2025				-75	-75	-7.815
2026	1.803	-311	1.491	-1.980	-489	-8.304
2027	3.090	-534	2.556	-1.635	921	-7.382
2028	3.167	-542	2.625	-1.635	990	-6.392
2029	3.246	-551	2.695	-1.635	1.060	-5.332
2030	3.328	-560	2.767	-1.635	1.132	-4.200
2031	3.411	-570	2.841	-1.635	1.206	-2.994
2032	3.496	-634	2.862	-1.635	1.227	-1.767
2033	3.583	-644	2.940	-1.635	1.305	-462
<b>2034</b>	<b>3.673</b>	<b>-654</b>	<b>3.019</b>	<b>-1.635</b>	<b>1.384</b>	<b>922</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 11. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung  
Investments  
Seit 1978

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.06.2026 in Höhe von EUR 3.090 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/Liebhabeirichtlinien). 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.