

Puchstraße 34 | 8020 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°493.

TRANCHE 2024

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

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

Kreditzeichnung

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 159.101 *

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	37.500	2024	-18.810
2025	37.500	2025	-7.635
2026	18.000	2026	-7.939
	93.000		-34.384

93.000
Eigenaufwand vor Steuer

-17.192

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

75.808

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

66.101

FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****

418

pro Monat

5.015

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****

210

pro Monat

2.517

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2042 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

80.258

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.567

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

159.101

- 48% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 41% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -
2041

80.258

- 47% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 22% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse



* 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 66.101 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-37.500		-37.500	-37.500
2025					-37.500	9.405	-28.095	-65.595
2026	1.351	96	1.447	-4.795	-21.348	3.818	-17.530	-83.125
2027	2.316	165	2.481	-8.221	-5.739	3.970	-1.770	-84.895
2028	2.375	165	2.540	-8.221	-5.681	3.833	-1.848	-86.743
2029	2.435	165	2.600	-8.221	-5.621	3.678	-1.943	-88.686
2030	2.496	165	2.661	-8.221	-5.560	3.516	-2.044	-90.730
2031	2.559	165	2.724	-8.221	-5.497	3.347	-2.150	-92.880
2032	2.569	165	2.734	-8.221	-5.487	3.171	-2.316	-95.196
2033	2.635	165	2.800	-8.221	-5.421	3.015	-2.406	-97.602
2034	2.702	165	2.867	-8.221	-5.354	2.824	-2.530	-100.132
2035	2.771	165	2.936	-8.221	-5.285	2.625	-2.660	-102.792
2036	2.842	69	2.910	-3.420	-510	2.417	1.907	-100.885
2037	2.870		2.870		2.870	2.228	5.099	-95.786
2038	2.944		2.944		2.944	2.195	5.139	-90.647
2039	3.020		3.020		3.020	2.158	5.178	-85.469
2040	3.097		3.097		3.097	-347	2.750	-82.719
2041	3.387		3.387		3.387	-926	2.461	-80.258
2042	3.567		3.567		3.567	-1.694	1.874	-78.384

* 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 **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-18.810		-18.810	-18.810
2025				-7.635		-7.635	-26.445
2026	1.662	-311	1.351	-7.590	-1.701	-7.939	-34.384
2027	2.850	-534	2.316	-7.260	-2.723	-7.666	-42.051
2028	2.917	-542	2.375	-7.260	-2.470	-7.355	-49.406
2029	2.986	-551	2.435	-7.260	-2.206	-7.031	-56.437
2030	3.057	-560	2.496	-7.260	-1.930	-6.694	-63.131
2031	3.129	-570	2.559	-7.260	-1.641	-6.342	-69.472
2032	3.203	-634	2.569	-7.260	-1.338	-6.030	-75.502
2033	3.278	-644	2.635	-7.260	-1.022	-5.648	-81.149
2034	3.356	-654	2.702	-7.260	-692	-5.250	-86.399
2035	3.435	-664	2.771	-7.260	-346	-4.835	-91.234
2036	3.516	-675	2.842	-7.260	-38	-4.457	-95.690
2037	3.599	-729	2.870	-7.260		-4.390	-100.080
2038	3.684	-740	2.944	-7.260		-4.316	-104.396
2039	3.771	-751	3.020	-2.325		695	-103.701
2040	3.860	-763	3.097	-1.245		1.852	-101.849
2041	4.193	-806	3.387			3.387	-98.461
2042	4.475	-908	3.567			3.567	-94.894

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
		-7.064			29.649
		nach Steuer			nach Steuer
		31.919			68.631

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.

*** 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

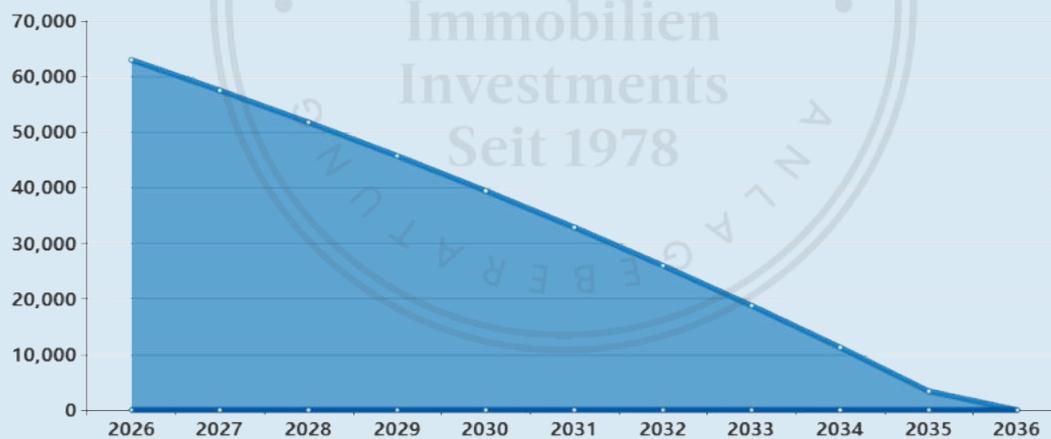
8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2024				
2025				
2026	3.095	1.701	4.795	63.006
2027	5.498	2.723	8.221	57.508
2028	5.750	2.470	8.221	51.758
2029	6.015	2.206	8.221	45.743
2030	6.291	1.930	8.221	39.452
2031	6.580	1.641	8.221	32.872
2032	6.882	1.338	8.221	25.990
2033	7.199	1.022	8.221	18.791
2034	7.529	692	8.221	11.262
2035	7.875	346	8.221	3.387
2036	3.382	38	3.420	
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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-13.875		-13.875	-13.875
2025				-1.620		-1.620	-15.495
2026	1.803	-311	1.491	-1.965	-1.701	-2.174	-17.669
2027	3.090	-534	2.556	-1.635	-2.723	-1.801	-19.471
2028	3.167	-542	2.625	-1.635	-2.470	-1.480	-20.951
2029	3.246	-551	2.695	-1.635	-2.206	-1.146	-22.097
2030	3.328	-560	2.767	-1.635	-1.930	-798	-22.894
2031	3.411	-570	2.841	-1.635	-1.641	-435	-23.329
2032	3.496	-634	2.862	-1.635	-1.338	-111	-23.440
2033	3.583	-644	2.940	-1.635	-1.022	283	-23.158
2034	3.673	-654	3.019	-1.635	-692	693	-22.465
2035	3.765	-664	3.101	-1.635	-346	1.120	-21.345
2036	3.859	-675	3.184	-1.635	-38	1.511	-19.834
2037	3.955	-729	3.227	-1.635		1.592	-18.242
2038	4.054	-740	3.315	-1.635		1.680	-16.562
2039	4.156	-751	3.405	-1.635		1.770	-14.793
2040	4.260	-763	3.497	-1.635		1.862	-12.931
2041	4.366	-806	3.560	-1.635		1.925	-11.006
2042	4.475	-908	3.567	-1.635		1.932	-9.074
2043	4.587	-922	3.665	-1.635		2.030	-7.044
2044	4.702	-937	3.764	-1.635		2.129	-4.915
2045	4.819	-953	3.867	-1.635		2.232	-2.683
2046	4.940	-968	3.972	-1.635		2.337	-346
2047	5.063	-984	4.079	-1.635		2.444	2.098

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme 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/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.