

Puchstraße 34 | 8020 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°493.

TRANCHE 2024

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

VARIANTE BARZEICHNUNG

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

Barzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 106.068 *

BAUPHASE (2024 - 2026)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2024	-8.450
2024	106.068	2025	-4.060
Barzeichnungsbonus	-5.000	2026	-4.169
	<u>101.068</u>		<u>-16.679</u>

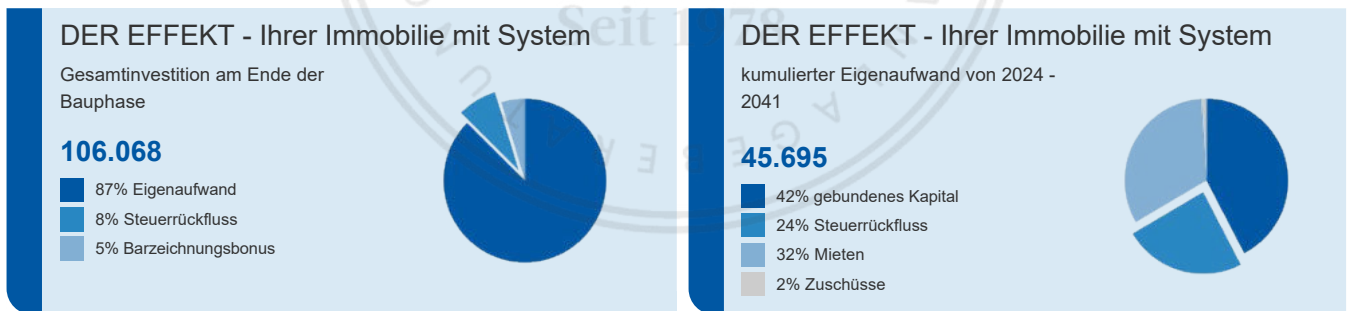
101.068
Eigenaufwand vor Steuer

-8.340
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

92.728
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2041)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	158 pro Monat	1.892 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			261 pro Monat
			3.131 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,4%

ERTRAGSPHASE II (2042 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	45.695
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	2.378
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,2 %



* 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

1,00 % 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				-101.068		-101.068		-101.068
2025					4.225	4.225	4,18 %	-96.843
2026	901	64	965	965	2.030	2.995	3,09 %	-93.848
2027	1.544	110	1.654	1.654	2.085	3.739	3,98 %	-90.109
2028	1.583	110	1.693	1.693	1.648	3.341	3,71 %	-86.767
2029	1.623	110	1.733	1.733	1.628	3.362	3,87 %	-83.406
2030	1.664	110	1.774	1.774	1.608	3.383	4,06 %	-80.023
2031	1.706	110	1.816	1.816	1.588	3.404	4,25 %	-76.619
2032	1.713	110	1.823	1.823	1.567	3.390	4,42 %	-73.230
2033	1.756	110	1.866	1.866	1.564	3.430	4,68 %	-69.800
2034	1.801	110	1.911	1.911	1.542	3.453	4,95 %	-66.346
2035	1.847	110	1.957	1.957	1.519	3.477	5,24 %	-62.870
2036	1.894	46	1.940	1.940	1.496	3.437	5,47 %	-59.433
2037	1.914		1.914	1.914	1.473	3.386	5,70 %	-56.047
2038	1.963		1.963	1.963	1.463	3.426	6,11 %	-52.621
2039	2.013		2.013	2.013	1.439	3.452	6,56 %	-49.169
2040	2.065		2.065	2.065	-232	1.833	3,73 %	-47.336
2041	2.258		2.258	2.258	-617	1.641	3,47 %	-45.695
2042	2.378		2.378	2.378	-1.129	1.249	2,73 %	-44.446

* 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 **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-8.450	-8.450	-8.450
2025				-4.060	-4.060	-12.510
2026	1.108	-208	901	-5.070	-4.169	-16.679
2027	1.900	-356	1.544	-4.840	-3.296	-19.975
2028	1.945	-362	1.583	-4.840	-3.257	-23.232
2029	1.991	-368	1.623	-4.840	-3.217	-26.448
2030	2.038	-374	1.664	-4.840	-3.176	-29.624
2031	2.086	-380	1.706	-4.840	-3.134	-32.758
2032	2.135	-423	1.713	-4.840	-3.127	-35.886
2033	2.186	-429	1.756	-4.840	-3.084	-38.969
2034	2.237	-436	1.801	-4.840	-3.039	-42.008
2035	2.290	-443	1.847	-4.840	-2.993	-45.000
2036	2.344	-450	1.894	-4.840	-2.946	-47.946
2037	2.399	-486	1.914	-4.840	-2.926	-50.872
2038	2.456	-493	1.963	-4.840	-2.877	-53.750
2039	2.514	-501	2.013	-1.550	463	-53.286
2040	2.573	-508	2.065	-830	1.235	-52.051
2041	2.795	-537	2.258		2.258	-49.793
2042	2.983	-605	2.378		2.378	-47.415

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
		-4.704			19.771
		nach Steuer			nach Steuer
		21.284			45.759

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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-5.160	-5.160	-5.160
2025				-50	-50	-5.210
2026	1.202	-208	994	-1.320	-326	-5.536
2027	2.060	-356	1.704	-1.090	614	-4.922
2028	2.112	-362	1.750	-1.090	660	-4.262
2029	2.164	-368	1.797	-1.090	707	-3.555
2030	2.218	-374	1.845	-1.090	755	-2.800
2031	2.274	-380	1.894	-1.090	804	-1.996
2032	2.331	-423	1.908	-1.090	818	-1.178
2033	2.389	-429	1.960	-1.090	870	-308
2034	2.449	-436	2.013	-1.090	923	615

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* Fiktive marktconforme 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/Liebhabereichtlinien). 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.