IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG
2,50 % KOMMANDITANTEILE

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

Puchstraße 44 | 8020 Graz

Bauherrenmodell N°491
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichnung

2,50 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 172.043 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		**Steuerliches Ergebnis**	
2022	172.043	2022	-11.125
-Barzeichnerbonus	-6.250	2023	-8.775
	165.793	2024	-7.470
			-27.370

165.793
Eigenaufwand vor Steuer

-13.685
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

152.107
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2039)

Ø Zufluss vor Steuer ***)	260 pro Monat	3.115 pro Jahr	**Ø Zufluss nach Steuer ***)**	**432** pro Monat	**5.188** pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. **3,4%**

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2040)

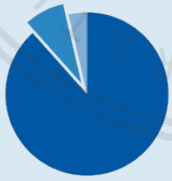
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	74.240
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	3.723
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,0 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

172.043

- 88% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus

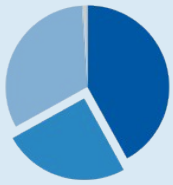


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 - 2039

74.240

- 42% gebundenes Kapital
- 25% Steuerrückfluss
- 32% Mieten
- 1% Zuschüsse



*) 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 2025 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

2,50 % 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 *****)
2022				-165.793		-165.793		-165.793
2023					5.563	5.563	3,36 %	-160.230
2024	655	47	701	701	4.388	5.089	3,18 %	-155.141
2025	2.618	188	2.806	2.806	3.735	6.541	4,22 %	-148.600
2026	2.724	188	2.912	2.912	2.741	5.652	3,80 %	-142.948
2027	2.724	188	2.912	2.912	2.688	5.600	3,92 %	-137.348
2028	2.834	188	3.021	3.021	2.688	5.709	4,16 %	-131.639
2029	2.834	188	3.021	3.021	2.633	5.654	4,30 %	-125.984
2030	2.886	188	3.073	3.073	2.633	5.706	4,53 %	-120.278
2031	2.886	188	3.073	3.073	2.607	5.680	4,72 %	-114.598
2032	3.004	188	3.191	3.191	2.607	5.799	5,06 %	-108.799
2033	3.004	188	3.191	3.191	2.548	5.739	5,28 %	-103.060
2034	3.127	141	3.267	3.267	2.548	5.815	5,64 %	-97.244
2035	3.077		3.077	3.077	2.487	5.563	5,72 %	-91.681
2036	3.204		3.204	3.204	2.512	5.716	6,23 %	-85.965
2037	3.204		3.204	3.204	2.448	5.652	6,57 %	-80.313
2038	3.337		3.337	3.337	385	3.722	4,63 %	-76.591
2039	3.432		3.432	3.432	-1.081	2.351	3,07 %	**-74.240**
2040	3.723		**3.723**	3.723	-1.716	2.007	2,70 %	-72.233

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 188 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 2022

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

*****) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

IFA INSTITUT FÜR IMMOBILIEN & ANLAGEBERATUNG
Immobilien Investments
Seit 1978

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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-11.125	-11.125	-11.125
2023				-8.775	-8.775	-19.900
2024	806	-152	655	-8.125	-7.470	-27.370
2025	3.225	-607	2.618	-8.100	-5.482	-32.852
2026	3.347	-623	2.724	-8.100	-5.376	-38.228
2027	3.347	-623	2.724	-8.100	-5.376	-43.604
2028	3.473	-639	2.834	-8.100	-5.266	-48.870
2029	3.473	-639	2.834	-8.100	-5.266	-54.136
2030	3.604	-719	2.886	-8.100	-5.214	-59.351
2031	3.604	-719	2.886	-8.100	-5.214	-64.565
2032	3.740	-737	3.004	-8.100	-5.096	-69.662
2033	3.740	-737	3.004	-8.100	-5.096	-74.758
2034	3.882	-755	3.127	-8.100	-4.973	-79.731
2035	3.882	-805	3.077	-8.100	-5.023	-84.754
2036	4.028	-824	3.204	-8.100	-4.896	-89.650
2037	4.028	-824	3.204	-3.975	-771	-90.420
2038	4.180	-844	3.337	-1.175	2.162	-88.259
2039	4.290	-858	3.432		3.432	-84.827
2040	4.711	-988	3.723		3.723	-81.104

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2024 in Höhe von rd. EUR 3.225 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4,00% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2026 (2,00% p.a. ab dem Jahr 2041). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

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

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.	
		Nettoeinnahmen	42.116
		minus Steuer	-7.821
		nach Steuer	**34.296**

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
		Nettoeinnahmen	42.116
		plus Steuer	34.179
		nach Steuer	**76.296**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 42.000

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-7.000	-7.000	-7.000
2023				-1.850	-1.850	-8.850
2024	875	-152	723	-925	-202	-9.052
2025	3.500	-607	2.893	-1.825	1.068	-7.984
2026	3.570	-623	2.947	-1.825	1.122	-6.861
2027	3.641	-623	3.019	-1.825	1.194	-5.668
2028	3.714	-639	3.075	-1.825	1.250	-4.418
2029	3.789	-639	3.149	-1.825	1.324	-3.094
2030	3.864	-719	3.145	-1.825	1.320	-1.773
2031	3.942	-719	3.223	-1.825	1.398	-375
2032	**4.020**	**-737**	**3.284**	**-1.825**	**1.459**	**1.083**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2024 in Höhe von EUR 3.500 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a ab dem Jahr 2026.

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

IFA Immobilien Investments Seit 1978

IFA | Institut für Anlageberatung

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 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.