IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
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

Kreditzeichnung

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

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		**Steuerliches Ergebnis**	
2022	20.000	2022	-12.225
2023	20.000	2023	-11.875
2024	20.000	2024	-10.894
	60.000		-34.994

60.000
Eigenaufwand vor Steuer

-17.497
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

42.503
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital
Bankdarlehen ***) 112.043

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2034)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	803 pro Monat	9.641 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**556** pro Monat	**6.675** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	86.144
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	3.723
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,3 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

172.043

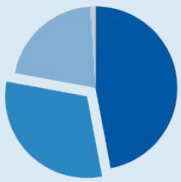
- 25% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 65% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 - 2039

86.144

- 47% Eigenaufwand
- 31% Steuerrückfluss
- 21% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse



*) 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 112.043 mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.10.2024, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 2,99% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 30.09.2029. Ab 01.10.2029 variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,0% p.a.

****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2034. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

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	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022					-20.000		-20.000	-20.000
2023					-20.000	6.113	-13.888	-33.888
2024	655	47	701	-3.253	-22.552	5.938	-16.615	-50.502
2025	2.618	188	2.806	-13.014	-10.208	5.447	-4.761	-55.263
2026	2.724	188	2.912	-13.014	-10.102	4.345	-5.757	-61.021
2027	2.724	188	2.912	-13.014	-10.102	4.140	-5.962	-66.983
2028	2.834	188	3.021	-13.014	-9.992	3.984	-6.008	-72.991
2029	2.834	188	3.021	-13.014	-9.992	3.768	-6.225	-79.216
2030	2.886	188	3.073	-13.014	-9.941	3.601	-6.339	-85.555
2031	2.886	188	3.073	-13.014	-9.941	3.404	-6.536	-92.092
2032	3.004	188	3.191	-13.014	-9.822	3.228	-6.594	-98.686
2033	3.004	188	3.191	-13.014	-9.822	2.987	-6.836	-105.522
2034	3.127	141	3.267	-9.755	-6.487	2.799	-3.688	-109.210
2035	3.077		3.077		3.077	2.548	5.625	-103.586
2036	3.204		3.204		3.204	2.512	5.716	-97.870
2037	3.204		3.204		3.204	2.448	5.652	-92.217
2038	3.337		3.337		3.337	385	3.722	-88.495
2039	3.432		3.432		3.432	-1.081	2.351	**-86.144**
2040	3.723		**3.723**		3.723	-1.716	2.007	-84.138

*) 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 ANLAGEBERATUNG
IFA 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 *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-12.225		-12.225	-12.225
2023				-11.875		-11.875	-24.100
2024	806	-152	655	-10.700	-848	-10.894	-34.994
2025	3.225	-607	2.618	-8.100	-3.208	-8.690	-43.683
2026	3.347	-623	2.724	-8.100	-2.904	-8.280	-51.964
2027	3.347	-623	2.724	-8.100	-2.592	-7.968	-59.931
2028	3.473	-639	2.834	-8.100	-2.269	-7.535	-67.466
2029	3.473	-639	2.834	-8.100	-1.937	-7.203	-74.669
2030	3.604	-719	2.886	-8.100	-1.594	-6.809	-81.478
2031	3.604	-719	2.886	-8.100	-1.241	-6.456	-87.934
2032	3.740	-737	3.004	-8.100	-877	-5.973	-93.907
2033	3.740	-737	3.004	-8.100	-502	-5.598	-99.505
2034	3.882	-755	3.127	-8.100	-123	-5.096	-104.601
2035	3.882	-805	3.077	-8.100		-5.023	-109.624
2036	4.028	-824	3.204	-8.100		-4.896	-114.519
2037	4.028	-824	3.204	-3.975		-771	-115.290
2038	4.180	-844	3.337	-1.175		2.162	-113.128
2039	4.290	-858	3.432			3.432	-109.697
2040	4.711	-988	3.723			3.723	-105.974

*) 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.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2024 berechnet.

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: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	
		Nettoeinnahmen	45.548
		minus Steuer	-7.337
		nach Steuer	**38.212**

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
		Nettoeinnahmen	45.548
		plus Steuer	33.751
		nach Steuer	**79.299**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 41.088

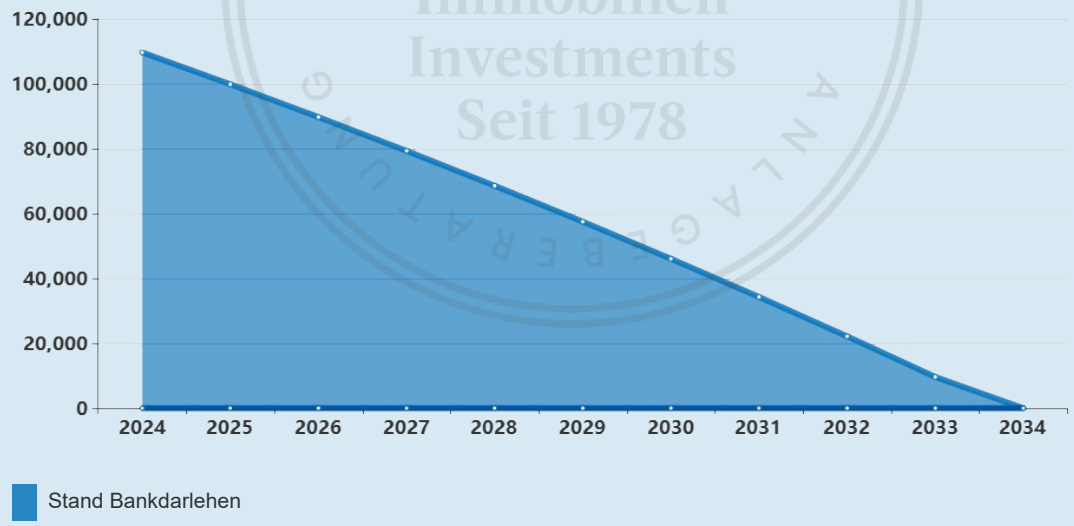
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

KREDITÜBERSICHT

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	2.405	848	3.253	109.637
2025	9.806	3.208	13.014	99.831
2026	10.109	2.904	13.014	89.722
2027	10.422	2.592	13.014	79.300
2028	10.745	2.269	13.014	68.555
2029	11.077	1.937	13.014	57.478
2030	11.419	1.594	13.014	46.059
2031	11.773	1.241	13.014	34.286
2032	12.137	877	13.014	22.149
2033	12.512	502	13.014	9.637
2034	9.632	123	9.755	
2035				
2036				
2037				
2038				
2039				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
IFA
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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-8.100		-8.100	-8.100
2023				-4.950		-4.950	-13.050
2024	875	-152	723	-3.500	-848	-3.625	-16.675
2025	3.500	-607	2.893	-1.825	-3.208	-2.140	-18.814
2026	3.570	-623	2.947	-1.825	-2.904	-1.782	-20.597
2027	3.641	-623	3.019	-1.825	-2.592	-1.398	-21.995
2028	3.714	-639	3.075	-1.825	-2.269	-1.019	-23.014
2029	3.789	-639	3.149	-1.825	-1.937	-613	-23.626
2030	3.864	-719	3.145	-1.825	-1.594	-274	-23.900
2031	3.942	-719	3.223	-1.825	-1.241	157	-23.744
2032	4.020	-737	3.284	-1.825	-877	582	-23.162
2033	4.101	-737	3.364	-1.825	-502	1.038	-22.124
2034	4.183	-755	3.428	-1.825	-123	1.480	-20.644
2035	4.266	-805	3.462	-1.825		1.637	-19.008
2036	4.352	-824	3.528	-1.825		1.703	-17.305
2037	4.439	-824	3.615	-1.825		1.790	-15.515
2038	4.528	-844	3.684	-1.825		1.859	-13.656
2039	4.618	-858	3.760	-1.825		1.935	-11.721
2040	4.711	-988	3.723	-1.825		1.898	-9.823
2041	4.805	-1.000	3.805	-1.825		1.980	-7.843
2042	4.901	-1.013	3.888	-1.825		2.063	-5.780
2043	4.999	-1.025	3.974	-1.825		2.149	-3.632
2044	5.099	-1.038	4.061	-1.825		2.236	-1.396
2045	**5.201**	**-1.052**	**4.149**	**-1.825**		**2.324**	**928**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. 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 | 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 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.