

# Puchstraße 34 | 8020 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°493.

TRANCHE 2024

## IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

### VARIANTE KREDITZEICHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

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

# Ihr Mehrwert

## MIT SYSTEM

### SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- ✓ persönliche Firmenbucheintragung und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- ✓ neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind enthalten.**

**Entscheidungen treffen Sie als Investor:In, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- ✓ **Nebenkosten** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind eingerechnet.
- ✓ IFA gewährleistet die komplette Umsetzung inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerlicher Betreuung, Finanzierung, Förderung u.a.m. bis zur professionellen und nachhaltigen Vermietung und Verwaltung mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

### STEUEROPTIMIERUNG

- ✓ Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand.
- ✓ anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100% höheren Nettoertrag während der Begünstigungsphase.

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

| AfA                        | Normal | 67 Jahre 1,5% p.a. |
|----------------------------|--------|--------------------|
| Nettoeinnahmen minus       |        | 25.989             |
| <b>Steuerzahlung</b>       |        | -4.709             |
| Nettoeinnahmen nach Steuer |        | 21.279             |

| AfA                        | 1/15 | 15 Jahre 6,7% p.a. |
|----------------------------|------|--------------------|
| Nettoeinnahmen plus        |      | 25.989             |
| <b>Steuerersparnis</b>     |      | 19.766             |
| Nettoeinnahmen nach Steuer |      | 45.754             |

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

### FÖRDEROPTIMIERUNG

- ✓ der Förderzuschuss (10 Jahre) beträgt rund 0,53€/m<sup>2</sup> der Wohnnutzfläche pro Monat.

### ERTRAGSOPTIMIERUNG

- ✓ Aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 9,05 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Die durchschnittlichen Mieten liegen lt. Gutachten einer renommierten Maklergesellschaft aktuell bei rund 10,52€/m<sup>2</sup>.

**Die für Mieter:Innen günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

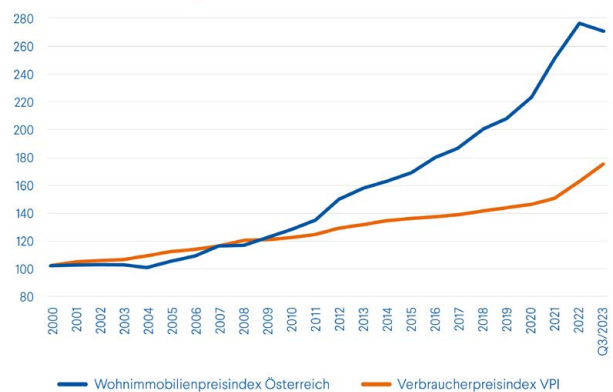
### VERWERTUNGSSZENARIO

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung ist für die Investor:innen des Bauherrenmodells N°493 eine Möglichkeit vorgesehen, welche hinsichtlich der erwarteten Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option darstellt:

**Realisierung der Wertschöpfung** durch Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Einzelwohnungen samt Tiefgaragen-Plätzen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft. Die Investoren:innen beschließen dies ggf. ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns mit einfacher Mehrheit.

**Anteilmäßige Aufteilung des Verkaufserlöses** an die Investor:innen innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 2000 bis 2023



Quelle: OeNB. Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

# Das Zahlenbild

## PROGNOSERECHNUNG

|  |         |
|--|---------|
| <b>Kommanditanteil:</b>                          | 1,00 %  |
| Steuerprogression:                               | 50%     |
| Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten | 106.068 |
| inkl. Bankdarlehen :                             | 44.068  |

### Berechnung Kreditzeichnung

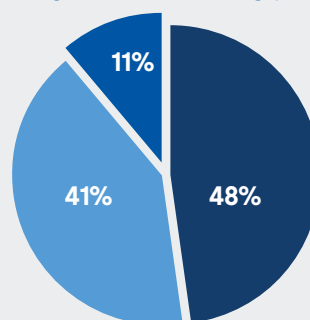
8020 Graz | Puchstraße 34 - TRANCHE 2024  
Betrachtungszeitraum Bauphase + Ertragsphase  
sowie begünstigte Abschreibung

|                         | Jahr  | Eigenaufwand/<br>Zufluss Brutto | +/- Steuer | Eigenaufwand/<br>Zufluss Netto |
|-------------------------|-------|---------------------------------|------------|--------------------------------|
|                         | 2024  | -25.000                         |            | -25.000                        |
|                         | 2025  | -25.000                         | 6.270      | -18.730                        |
|                         | 2026  | -14.232                         | 2.545      | -11.687                        |
| Förderphase 2027 – 2041 | 2027  | -3.826                          | 2.646      | -1.180                         |
|                         | 2028  | -3.787                          | 2.555      | -1.232                         |
|                         | 2029  | -3.747                          | 2.452      | -1.295                         |
|                         | 2030  | -3.706                          | 2.344      | -1.363                         |
|                         | 2031  | -3.665                          | 2.231      | -1.433                         |
|                         | 2032  | -3.658                          | 2.114      | -1.544                         |
|                         | 2033  | -3.614                          | 2.010      | -1.604                         |
|                         | 2034  | -3.569                          | 1.883      | -1.687                         |
|                         | 2035  | -3.523                          | 1.750      | -1.773                         |
|                         | 2036  | -340                            | 1.612      | 1.272                          |
|                         | 2037  | 1.914                           | 1.486      | 3.399                          |
|                         | 2038  | 1.963                           | 1.463      | 3.426                          |
|                         | 2039  | 2.013                           | 1.439      | 3.452                          |
|                         | 2040  | 2.065                           | -232       | 1.833                          |
| 2041                    | 2.258 | -617                            | 1.641      |                                |

Alle Zahlen in EUR.

### BAUPHASE 2024 – 2026

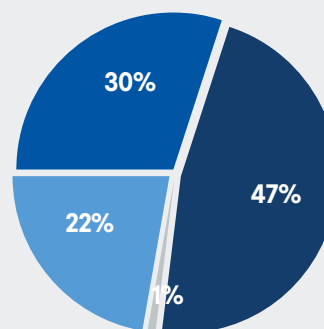
Aufteilung des Gesamtaufwandes ab Beginn der Finanzierungsphase



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

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der Finanzierungsphase. Kumulierter Eigenaufwand von 2024 – 2041

**53.505**



- 47% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 22% Mieten bereinigt um Zinsaufwand
- 1% Zuschuss

### TATSÄCHLICHER EIGENAUFWAND

|              |         |        |                |
|--------------|---------|--------|----------------|
| <b>Summe</b> | -87.455 | 33.950 | <b>-53.505</b> |
|--------------|---------|--------|----------------|

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2027-2036)

|           |       |       |
|-----------|-------|-------|
| pro Jahr  | 3.344 | 1.678 |
| pro Monat | 279   | 140   |

|  |   |
|--|---|
| wertgesichertes, arbeitsfreies<br>Zusatz Einkommen<br>+ Immobilienwert ab 2042 | <b>Ihre Rendite*</b><br><small>*Mieteinnahmen 2042 nach Nebenkosten bezogen auf den Eigenaufwand bis 2041 vor persönlicher Steuer</small> |
| <b>2.378</b>   | <b>4,4 %</b>  |

Ihr Eigenaufwand 2024 – 2041 beträgt netto **3.116 je m<sup>2</sup>** ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.



# Informationen zum Projekt

## PUCHSTRASSE 34 | 8020 GRAZ

Bauherrenmodell N°493

Abbruch und Neubau

1.717 m<sup>2</sup> ertragsbewertete Nutzfläche

22 Wohnungen im geförderten Wohnbau (51m<sup>2</sup> - 74m<sup>2</sup>)

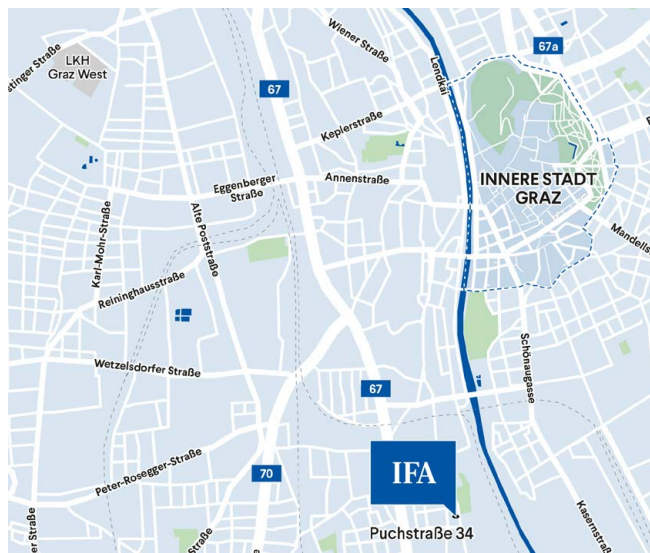
vorussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2024

geplante Fertigstellung Jänner 2026



Gut erreichbar zur „Puchstraße 34“ gibt es umfassende Infrastruktur, Bildungseinrichtungen, Nahversorger und Dienstleister sowie das beliebte Einkaufszentrum „Citypark“.

Die „Puchstraße 34“ ermöglicht vielseitiges und hochwertiges Wohnen im geförderten Wohnbau. Das Bauherrenmodell ermöglicht ein Investment, das auf Ihre Veranlagungserwartung und Ihre persönliche Lebensplanung abgestimmt werden kann.



## AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA AG

**495** realisierte Immobilienprojekte

**4,1 Mrd.€** Assets unter Management

**8.577** verwaltete Wohnungen

**7.900** zufriedene Investor:innen

Datenbasis: Ende 2023

## VERSPROCHEN - GEHALTEN

2021 bis 2023 wurden 27 Projekte fertiggestellt und an Bauherr:innen übergeben.

- + **0,75 %** mehr vermietbare Fläche geschaffen als geplant.
- + **7,12 %** höhere Mieterträge realisiert als konzipiert.
- + **3,72 %** gestiegenes Investitionsvolumen trotz massiv gestiegener Baukosten.

## IHR BERATER



mind.capital gmbh  
IFA Premium Partner 2023  
Andorferstraße 35 | 4113 St. Martin im Mühlkreis  
+43 723 226 036-0 | office@mind.at | www.mind.at

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 106.068 \*

| BAUPHASE (2024 - 2026) |        |                       |         |
|------------------------|--------|-----------------------|---------|
| Eigenaufwand           |        | Steuerliches Ergebnis |         |
| 2024                   | 25.000 | 2024                  | -12.540 |
| 2025                   | 25.000 | 2025                  | -5.090  |
| 2026                   | 12.000 | 2026                  | -5.293  |
|                        | 62.000 |                       | -22.923 |

62.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-11.461**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

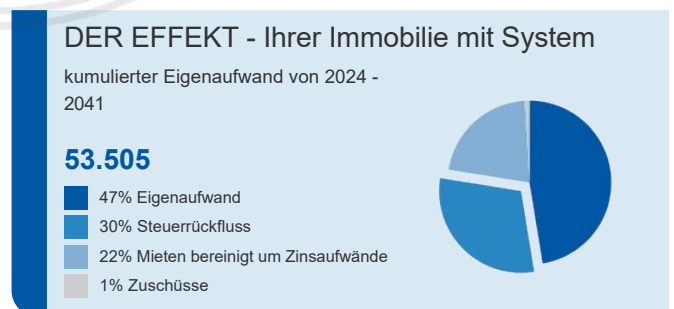
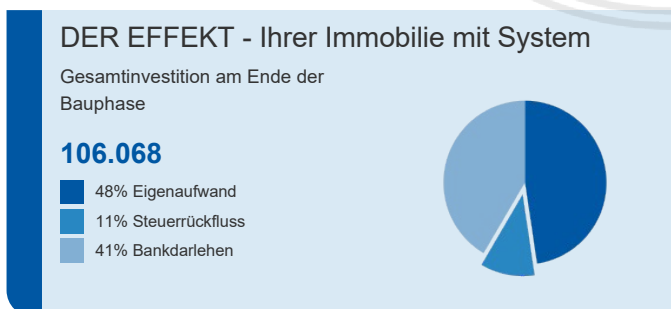
---

**50.539**  
Eigenaufwand NACH STEUER

|                     |        |
|---------------------|--------|
| <b>Fremdkapital</b> |        |
| Bankdarlehen ***    | 44.068 |

| FINANZIERUNGSPHASE (2027 - 2036) |            |              |                                 |            |              |
|----------------------------------|------------|--------------|---------------------------------|------------|--------------|
| Ø Eigenaufwand vor Steuer ****   | <b>279</b> | <b>3.344</b> | Ø Eigenaufwand nach Steuer **** | <b>140</b> | <b>1.678</b> |
|                                  | pro Monat  | pro Jahr     |                                 | pro Monat  | pro Jahr     |

|  |               |
|--|---------------|
| ERTRAGSPHASE (2042   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung) |               |
| Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten                                       | <b>53.505</b> |
| voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten                | <b>2.378</b>  |
| <b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)          | <b>4,4 %</b>  |



\* 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 44.068 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Netto-einnahmen | Zuschuss * | Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer ** | +/- Steuer *** | Aufwand / Ertrag nach Steuer **** | gesamter Aufwand n. Steuer ***** |
|------|-----------------|------------|-------------------------------|------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 2024 |                 |            |                               |            | -25.000                        |                | -25.000                           | -25.000                          |
| 2025 |                 |            |                               |            | -25.000                        | 6.270          | -18.730                           | -43.730                          |
| 2026 | 901             | 64         | 965                           | -3.197     | -14.232                        | 2.545          | -11.687                           | -55.417                          |
| 2027 | 1.544           | 110        | 1.654                         | -5.481     | -3.826                         | 2.646          | -1.180                            | -56.597                          |
| 2028 | 1.583           | 110        | 1.693                         | -5.481     | -3.787                         | 2.555          | -1.232                            | -57.829                          |
| 2029 | 1.623           | 110        | 1.733                         | -5.481     | -3.747                         | 2.452          | -1.295                            | -59.124                          |
| 2030 | 1.664           | 110        | 1.774                         | -5.481     | -3.706                         | 2.344          | -1.363                            | -60.487                          |
| 2031 | 1.706           | 110        | 1.816                         | -5.481     | -3.665                         | 2.231          | -1.433                            | -61.920                          |
| 2032 | 1.713           | 110        | 1.823                         | -5.481     | -3.658                         | 2.114          | -1.544                            | -63.464                          |
| 2033 | 1.756           | 110        | 1.866                         | -5.480     | -3.614                         | 2.010          | -1.604                            | -65.068                          |
| 2034 | 1.801           | 110        | 1.911                         | -5.480     | -3.569                         | 1.883          | -1.687                            | -66.755                          |
| 2035 | 1.847           | 110        | 1.957                         | -5.480     | -3.523                         | 1.750          | -1.773                            | -68.528                          |
| 2036 | 1.894           | 46         | 1.940                         | -2.280     | -340                           | 1.612          | 1.272                             | -67.256                          |
| 2037 | 1.914           |            | 1.914                         |            | 1.914                          | 1.486          | 3.399                             | -63.857                          |
| 2038 | 1.963           |            | 1.963                         |            | 1.963                          | 1.463          | 3.426                             | -60.431                          |
| 2039 | 2.013           |            | 2.013                         |            | 2.013                          | 1.439          | 3.452                             | -56.979                          |
| 2040 | 2.065           |            | 2.065                         |            | 2.065                          | -232           | 1.833                             | -55.146                          |
| 2041 | 2.258           |            | 2.258                         |            | 2.258                          | -617           | 1.641                             | <b>-53.505</b>                   |
| 2042 | 2.378           |            | <b>2.378</b>                  |            | 2.378                          | -1.129         | 1.249                             | -52.256                          |

\* 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 ** | Nettoeinnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen *** | steuerliches Ergebnis *** | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|---------|----------------|----------------|----------------------|------------|---------------------------|---------------------------------|
| 2024 |         |                |                | -12.540              |            | -12.540                   | -12.540                         |
| 2025 |         |                |                | -5.090               |            | -5.090                    | -17.630                         |
| 2026 | 1.108   | -208           | 901            | -5.060               | -1.134     | -5.293                    | -22.923                         |
| 2027 | 1.900   | -356           | 1.544          | -4.840               | -1.815     | -5.111                    | -28.034                         |
| 2028 | 1.945   | -362           | 1.583          | -4.840               | -1.647     | -4.904                    | -32.937                         |
| 2029 | 1.991   | -368           | 1.623          | -4.840               | -1.471     | -4.687                    | -37.625                         |
| 2030 | 2.038   | -374           | 1.664          | -4.840               | -1.286     | -4.462                    | -42.087                         |
| 2031 | 2.086   | -380           | 1.706          | -4.840               | -1.094     | -4.228                    | -46.315                         |
| 2032 | 2.135   | -423           | 1.713          | -4.840               | -892       | -4.020                    | -50.335                         |
| 2033 | 2.186   | -429           | 1.756          | -4.840               | -682       | -3.765                    | -54.100                         |
| 2034 | 2.237   | -436           | 1.801          | -4.840               | -461       | -3.500                    | -57.599                         |
| 2035 | 2.290   | -443           | 1.847          | -4.840               | -230       | -3.223                    | -60.822                         |
| 2036 | 2.344   | -450           | 1.894          | -4.840               | -25        | -2.971                    | -63.794                         |
| 2037 | 2.399   | -486           | 1.914          | -4.840               |            | -2.926                    | -66.720                         |
| 2038 | 2.456   | -493           | 1.963          | -4.840               |            | -2.877                    | -69.597                         |
| 2039 | 2.514   | -501           | 2.013          | -1.550               |            | 463                       | -69.134                         |
| 2040 | 2.573   | -508           | 2.065          | -830                 |            | 1.235                     | -67.899                         |
| 2041 | 2.795   | -537           | 2.258          |                      |            | 2.258                     | -65.641                         |
| 2042 | 2.983   | -605           | 2.378          |                      |            | 2.378                     | -63.263                         |

### 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        |
|     |        | -4.709             |     |      | 19.766             |
|     |        | <b>nach Steuer</b> |     |      | <b>nach Steuer</b> |
|     |        | <b>21.279</b>      |     |      | <b>45.754</b>      |

**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.

\*\*\* 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

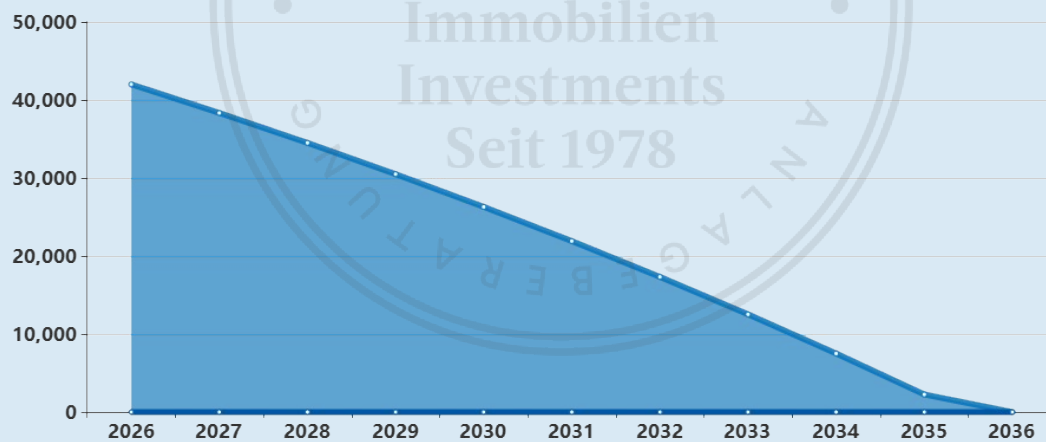
8020 Graz | Puchstraße 34 | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen |
|------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 2024 |                      |                     |                       |                    |
| 2025 |                      |                     |                       |                    |
| 2026 | 2.063                | 1.134               | 3.197                 | 42.004             |
| 2027 | 3.665                | 1.815               | 5.481                 | 38.339             |
| 2028 | 3.834                | 1.647               | 5.481                 | 34.505             |
| 2029 | 4.010                | 1.471               | 5.481                 | 30.495             |
| 2030 | 4.194                | 1.286               | 5.481                 | 26.301             |
| 2031 | 4.387                | 1.094               | 5.481                 | 21.915             |
| 2032 | 4.588                | 892                 | 5.481                 | 17.326             |
| 2033 | 4.799                | 682                 | 5.480                 | 12.527             |
| 2034 | 5.019                | 461                 | 5.480                 | 7.508              |
| 2035 | 5.250                | 230                 | 5.480                 | 2.258              |
| 2036 | 2.255                | 25                  | 2.280                 |                    |
| 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr        | Miete *      | Neben-<br>kosten ** | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|-------------|--------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2024        |              |                     |                     | -9.250                  |        | -9.250                   | -9.250                                |
| 2025        |              |                     |                     | -1.080                  |        | -1.080                   | -10.330                               |
| 2026        | 1.202        | -208                | 994                 | -1.310                  | -1.134 | -1.450                   | -11.780                               |
| 2027        | 2.060        | -356                | 1.704               | -1.090                  | -1.815 | -1.201                   | -12.980                               |
| 2028        | 2.112        | -362                | 1.750               | -1.090                  | -1.647 | -987                     | -13.967                               |
| 2029        | 2.164        | -368                | 1.797               | -1.090                  | -1.471 | -764                     | -14.731                               |
| 2030        | 2.218        | -374                | 1.845               | -1.090                  | -1.286 | -532                     | -15.263                               |
| 2031        | 2.274        | -380                | 1.894               | -1.090                  | -1.094 | -290                     | -15.553                               |
| 2032        | 2.331        | -423                | 1.908               | -1.090                  | -892   | -74                      | -15.627                               |
| 2033        | 2.389        | -429                | 1.960               | -1.090                  | -682   | 188                      | -15.439                               |
| 2034        | 2.449        | -436                | 2.013               | -1.090                  | -461   | 462                      | -14.977                               |
| 2035        | 2.510        | -443                | 2.067               | -1.090                  | -230   | 747                      | -14.230                               |
| 2036        | 2.573        | -450                | 2.123               | -1.090                  | -25    | 1.007                    | -13.222                               |
| 2037        | 2.637        | -486                | 2.151               | -1.090                  |        | 1.061                    | -12.161                               |
| 2038        | 2.703        | -493                | 2.210               | -1.090                  |        | 1.120                    | -11.042                               |
| 2039        | 2.770        | -501                | 2.270               | -1.090                  |        | 1.180                    | -9.862                                |
| 2040        | 2.840        | -508                | 2.331               | -1.090                  |        | 1.241                    | -8.621                                |
| 2041        | 2.911        | -537                | 2.373               | -1.090                  |        | 1.283                    | -7.337                                |
| 2042        | 2.983        | -605                | 2.378               | -1.090                  |        | 1.288                    | -6.049                                |
| 2043        | 3.058        | -615                | 2.443               | -1.090                  |        | 1.353                    | -4.696                                |
| 2044        | 3.135        | -625                | 2.510               | -1.090                  |        | 1.420                    | -3.276                                |
| 2045        | 3.213        | -635                | 2.578               | -1.090                  |        | 1.488                    | -1.789                                |
| 2046        | 3.293        | -646                | 2.648               | -1.090                  |        | 1.558                    | -231                                  |
| <b>2047</b> | <b>3.376</b> | <b>-656</b>         | <b>2.719</b>        | <b>-1.090</b>           |        | <b>1.629</b>             | <b>1.398</b>                          |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 24. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme 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/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.