

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

TRANCHE 2024

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG

67 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 358.831 Euro * - Haus D - 2. OG - Top 28

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	302.891	2024	-23.924
Barzeichnungsbonus	-17.747	2025	-16.654
	285.144		-40.578

285.144
Eigenaufwand vor Steuer

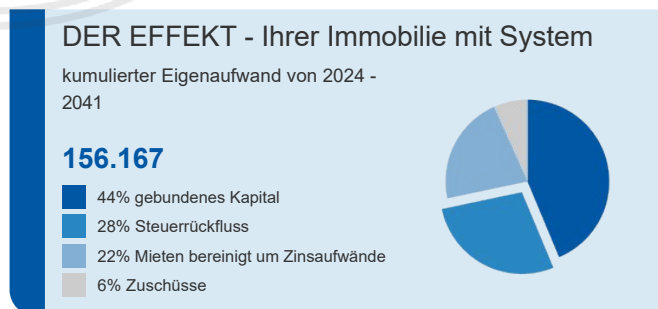
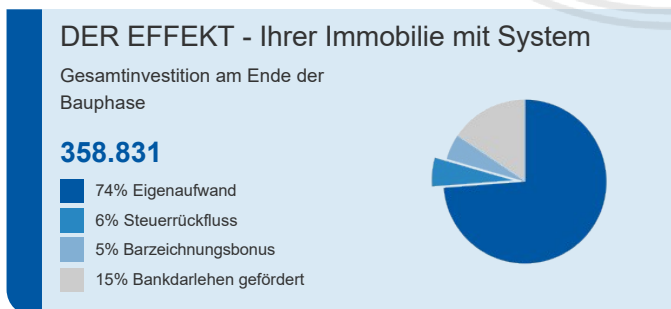
-20.289
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

264.855
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	55.940

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2041)				
Ø Zufluss vor Steuer ****)	151	1.810	Ø Zufluss nach Steuer ****)	544
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	156.167
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.017
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,4 %



- * 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 Dokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 55.940 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.05.2026, kalkulierter Zinssatz 4,29% p.a. ab 01.05.2026 zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 2041. 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
M	2024					-285.144		-285.144		-285.144
	2025						11.962	11.962	4,19 %	-273.182
€	2026	2.847	1.060	3.907	-3.389	518	8.327	8.845	3,24 %	-264.338
	2027	4.270	1.590	5.860	-5.084	776	7.689	8.466	3,20 %	-255.872
	2028	4.387	1.590	5.977	-5.084	893	6.938	7.831	3,06 %	-248.041
	2029	4.506	1.590	6.097	-5.084	1.013	6.817	7.830	3,16 %	-240.211
	2030	4.629	1.590	6.219	-5.084	1.135	6.693	7.828	3,26 %	-232.383
	2031	4.754	1.590	6.345	-5.084	1.261	6.565	7.825	3,37 %	-224.557
	2032	4.752	1.590	6.342	-5.084	1.258	6.431	7.690	3,42 %	-216.868
	2033	4.884	1.590	6.474	-5.084	1.390	6.359	7.749	3,57 %	-209.118
	2034	5.019	1.590	6.609	-5.084	1.525	6.217	7.742	3,70 %	-201.377
	2035	5.158	1.590	6.748	-5.084	1.664	6.069	7.733	3,84 %	-193.644
	2036	5.300	1.590	6.890	-5.084	1.806	5.916	7.722	3,99 %	-185.922
	2037	5.340	1.590	6.931	-5.084	1.847	5.757	7.604	4,09 %	-178.318
	2038	5.490	1.590	7.080	-5.084	1.996	5.646	7.642	4,29 %	-170.677
	2039	5.643	1.590	7.233	-5.084	2.149	5.476	7.625	4,47 %	-163.052
	2040	5.799	1.590	7.390	-5.084	2.306	-39	2.267	1,39 %	-160.785
	2041	8.584	530	9.114	-1.692	7.423	-2.805	4.618	2,87 %	-156.167
	2042	10.017		10.017		10.017	-4.285	5.732	3,67 %	-150.435

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.590 Euro p.a. (15 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 (gebundenes Kapital)

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.

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-23.924		-23.924	-23.924
2025				-16.654		-16.654	-40.578
2026	3.398	-551	2.847	-16.626	-1.600	-15.379	-55.956
2027	5.097	-827	4.270	-15.845	-2.300	-13.875	-69.831
2028	5.224	-838	4.387	-15.845	-2.177	-13.635	-83.466
2029	5.355	-849	4.506	-15.845	-2.048	-13.386	-96.853
2030	5.489	-860	4.629	-15.845	-1.913	-13.129	-109.982
2031	5.626	-872	4.754	-15.845	-1.773	-12.863	-122.845
2032	5.767	-1.015	4.752	-15.845	-1.626	-12.719	-135.564
2033	5.911	-1.027	4.884	-15.845	-1.472	-12.433	-147.997
2034	6.059	-1.040	5.019	-15.845	-1.312	-12.138	-160.134
2035	6.210	-1.053	5.158	-15.845	-1.144	-11.832	-171.966
2036	6.366	-1.066	5.300	-15.845	-970	-11.515	-183.481
2037	6.525	-1.184	5.340	-15.845	-787	-11.292	-194.772
2038	6.688	-1.198	5.490	-15.845	-596	-10.952	-205.724
2039	6.855	-1.212	5.643	-5.168	-397	77	-205.646
2040	7.026	-1.227	5.799		-189	5.610	-200.036
2041	9.997	-1.413	8.584		-15	8.569	-191.467
2042	11.680	-1.663	10.017			10.017	-181.451

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.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		72.777			72.777
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.271			69.577
		nach Steuer			nach Steuer
		63.507			142.355

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 78.848

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.097 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2028. Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, 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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.05.2026 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

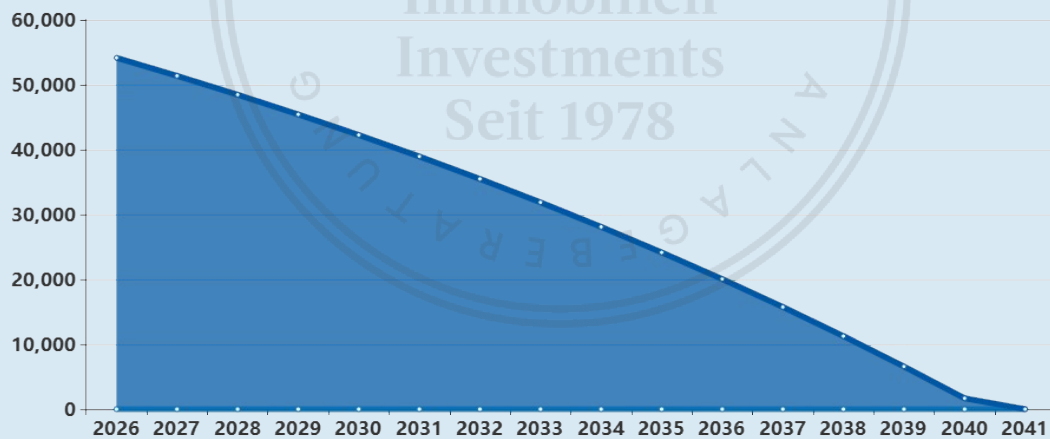
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	1.790	1.600	3.389	54.150
2027	2.783	2.300	5.084	51.367
2028	2.907	2.177	5.084	48.460
2029	3.036	2.048	5.084	45.424
2030	3.171	1.913	5.084	42.253
2031	3.311	1.773	5.084	38.942
2032	3.458	1.626	5.084	35.483
2033	3.612	1.472	5.084	31.871
2034	3.772	1.312	5.084	28.099
2035	3.940	1.144	5.084	24.160
2036	4.114	970	5.084	20.045
2037	4.297	787	5.084	15.748
2038	4.488	596	5.084	11.261
2039	4.687	397	5.084	6.574
2040	4.895	189	5.084	1.679
2041	1.676	15	1.692	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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.

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

TOTALGEWINNBERECHNUNG

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-13.247		-13.247	-13.247
2025				-809		-809	-14.056
2026	5.376	-551	4.825	-4.345	-1.600	-1.119	-15.175
2027	8.064	-827	7.238	-3.564	-2.300	1.373	-13.802
2028	8.266	-838	7.428	-3.564	-2.177	1.688	-12.114
2029	8.473	-849	7.624	-3.564	-2.048	2.012	-10.102
2030	8.684	-860	7.824	-3.564	-1.913	2.347	-7.754
2031	8.902	-872	8.030	-3.564	-1.773	2.694	-5.060
2032	9.124	-1.015	8.109	-3.564	-1.626	2.920	-2.140
2033	9.352	-1.027	8.325	-3.564	-1.472	3.289	1.149

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

IFA | Immobilien
Investment
Anlageberatung
Seit 1978

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 8.064 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, 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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.