IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

MISCHVARIANTE
1,00 % KOMMANDITANTEILE

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

Puchstraße 34 | 8020 Graz

Bauherrenmodell N°493
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Mischvariante Kreditzeichnung / Barzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE (0,80% Anteile Kreditzeichnung, 0,20% Anteile Barzeichnung)
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 106.068 *

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		**Steuerliches Ergebnis**	
2023	40.214	2023	-9.478
2024	20.000	2024	-6.752
2025	9.600		-16.230
	69.814		

Barzeichnerbonus in Höhe von EUR 1.000 berücksichtigt

69.814
Eigenaufwand vor Steuer

-8.115
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

61.699
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen *** 35.254

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2035)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	267 pro Monat	3.199 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ******	**108** pro Monat	**1.297** pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (ab 2041)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	52.845
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	2.195
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,2 %**

* 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 35.254 mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.11.2025, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 30.09.2033. Ab 01.10.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,4% p.a.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 2035. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

IFA INSTITUT FÜR ANLAGEN Immo 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-40.214		-40.214	-40.214
	2024					-20.000	4.739	-15.261	-55.475
	2025	257	18	276	-731	-10.055	3.376	-6.679	-62.154
	2026	1.544	110	1.654	-4.384	-2.730	2.537	-193	-62.347
	2027	1.607	110	1.717	-4.384	-2.668	2.401	-267	-62.613
	2028	1.607	110	1.717	-4.384	-2.668	2.304	-364	-62.977
	2029	1.672	110	1.782	-4.384	-2.603	2.235	-368	-63.345
	2030	1.672	110	1.782	-4.384	-2.603	2.130	-473	-63.818
	2031	1.703	110	1.813	-4.384	-2.572	2.054	-518	-64.336
€	2032	1.703	110	1.813	-4.384	-2.572	1.960	-612	-64.948
	2033	1.772	110	1.882	-4.384	-2.502	1.877	-625	-65.573
	2034	1.772	110	1.882	-4.384	-2.502	1.755	-747	-66.320
	2035	1.845	92	1.936	-3.651	-1.714	1.665	-50	-66.369
	2036	1.816		1.816		1.816	1.535	3.351	-63.019
	2037	1.891		1.891		1.891	1.512	3.403	-59.616
	2038	1.891		1.891		1.891	1.475	3.365	-56.250
	2039	1.969		1.969		1.969	80	2.048	-54.202
	2040	2.006		2.006		2.006	-649	1.356	**-52.845**
	2041	2.195		**2.195**		2.195	-1.003	1.192	-51.654

* 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 2023

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

***** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-9.478		-9.478	-9.478
2024				-6.752		-6.752	-16.230
2025	317	-59	257	-5.068	-264	-5.074	-21.304
2026	1.900	-356	1.544	-4.840	-1.507	-4.802	-26.106
2027	1.972	-365	1.607	-4.840	-1.374	-4.608	-30.714
2028	1.972	-365	1.607	-4.840	-1.236	-4.469	-35.183
2029	2.046	-375	1.672	-4.840	-1.091	-4.260	-39.443
2030	2.046	-375	1.672	-4.840	-940	-4.109	-43.552
2031	2.124	-421	1.703	-4.840	-782	-3.919	-47.471
2032	2.124	-421	1.703	-4.840	-616	-3.754	-51.225
2033	2.204	-431	1.772	-4.840	-443	-3.511	-54.736
2034	2.204	-431	1.772	-4.840	-262	-3.330	-58.066
2035	2.287	-442	1.845	-4.840	-74	-3.069	-61.135
2036	2.287	-471	1.816	-4.840		-3.024	-64.159
2037	2.373	-482	1.891	-4.840		-2.949	-67.109
2038	2.373	-482	1.891	-2.050		-159	-67.268
2039	2.463	-494	1.969	-670		1.299	-65.969
2040	2.506	-500	2.006			2.006	-63.963
2041	2.772	-578	2.195			2.195	-61.768

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 1.900 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4,0% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2027 (2,0% 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 4,0%, 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 01.11.2025 berechnet.

IFA INSTITUT FÜR IMMOBILIEN AGGREGATION
Investments Seit 1978

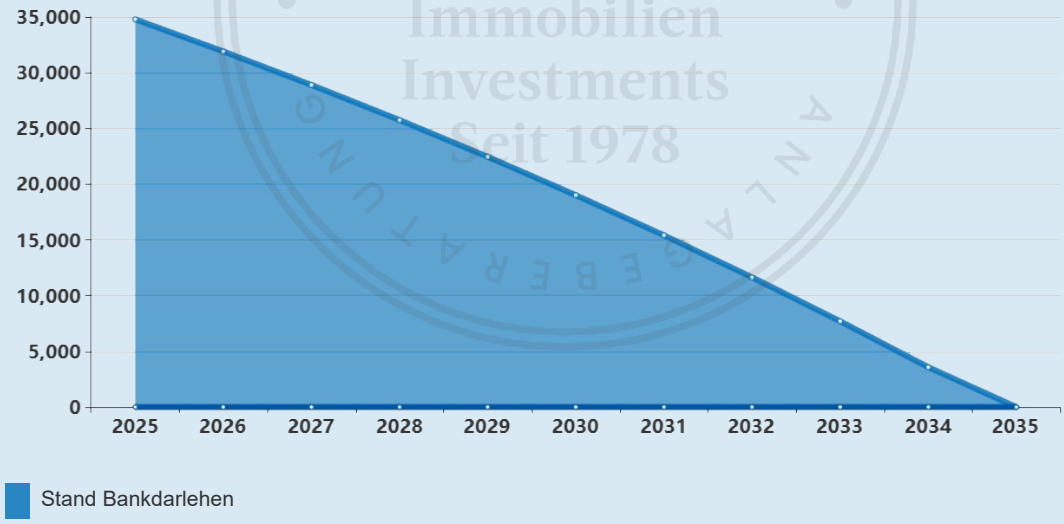
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	467	264	731	34.787
2026	2.878	1.507	4.384	31.909
2027	3.010	1.374	4.384	28.899
2028	3.148	1.236	4.384	25.750
2029	3.293	1.091	4.384	22.457
2030	3.444	940	4.384	19.013
2031	3.602	782	4.384	15.411
2032	3.768	616	4.384	11.643
2033	3.941	443	4.384	7.702
2034	4.122	262	4.384	3.579
2035	3.577	74	3.651	
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.688		-6.688	-6.688
2024				-2.582		-2.582	-9.270
2025	343	-59	284	-768	-264	-747	-10.017
2026	2.060	-356	1.704	-1.090	-1.507	-892	-10.910
2027	2.101	-365	1.736	-1.090	-1.374	-728	-11.638
2028	2.143	-365	1.778	-1.090	-1.236	-548	-12.186
2029	2.186	-375	1.811	-1.090	-1.091	-370	-12.556
2030	2.230	-375	1.855	-1.090	-940	-175	-12.731
2031	2.274	-421	1.853	-1.090	-782	-18	-12.749
2032	2.320	-421	1.899	-1.090	-616	192	-12.557
2033	2.366	-431	1.935	-1.090	-443	402	-12.155
2034	2.414	-431	1.982	-1.090	-262	630	-11.525
2035	2.462	-442	2.020	-1.090	-74	855	-10.670
2036	2.511	-471	2.040	-1.090		950	-9.720
2037	2.561	-482	2.079	-1.090		989	-8.731
2038	2.613	-482	2.130	-1.090		1.040	-7.691
2039	2.665	-494	2.171	-1.090		1.081	-6.610
2040	2.718	-500	2.218	-1.090		1.128	-5.482
2041	2.772	-578	2.195	-1.090		1.105	-4.377
2042	2.828	-585	2.243	-1.090		1.153	-3.225
2043	2.884	-592	2.292	-1.090		1.202	-2.022
2044	2.942	-600	2.342	-1.090		1.252	-770
2045	**3.001**	**-608**	**2.393**	**-1.090**		**1.303**	**533**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 23. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 2.060 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% p.a ab dem Jahr 2027.

** 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 23. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.