IFA | Institut für Anlageberatung

Puchstraße 34 | 8020 Graz

IFA Bauherrenmodell Plus N°493.

TRANCHE 2024

IHR GEFÖRDERTES UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTES INVESTMENT

MISCHVARIANTE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Mit System zu mehr Immobilienertrag

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

PROGNOSERECHNUNG

Mischvariante | Kredit- und Barzeichnung

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

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	40.214	2024	-11.722
2025	20.000	2025	-4.884
2026	9.600	2026	-5.068
	69.814		-21.674

Barzeichnungsbonus in Höhe von EUR 1.000 berücksichtigt

69.814
Eigenaufwand vor Steuer

-10.837
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

58.976
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital
Bankdarlehen *** 35.254

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2036)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	193 pro Monat	2.311 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ******	**56** pro Monat	**678** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2042 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	51.943
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	2.378
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,6 %**

* 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 01.06.2026, 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.

IFA INSTITUT FÜR IMMOBILIEN ANLAGEFORM
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 (0,80% Anteile Kreditzeichnung, 0,20% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-40.214		-40.214	-40.214
2025					-20.000	5.861	-14.139	-54.353
2026	901	64	965	-2.558	-11.193	2.442	-8.751	-63.103
2027	1.544	110	1.654	-4.384	-2.730	2.534	-196	-63.299
2028	1.583	110	1.693	-4.384	-2.691	2.374	-317	-63.616
2029	1.623	110	1.733	-4.384	-2.651	2.287	-364	-63.980
2030	1.664	110	1.774	-4.384	-2.610	2.197	-414	-64.394
2031	1.706	110	1.816	-4.384	-2.568	2.103	-466	-64.860
2032	1.713	110	1.823	-4.384	-2.562	2.005	-557	-65.417
2033	1.756	110	1.866	-4.384	-2.518	1.921	-597	-66.014
2034	1.801	110	1.911	-4.384	-2.473	1.814	-659	-66.673
2035	1.847	110	1.957	-4.384	-2.427	1.704	-723	-67.396
2036	1.894	46	1.940	-1.824	116	1.589	1.705	-65.692
2037	1.914		1.914		1.914	1.483	3.397	-62.295
2038	1.963		1.963		1.963	1.463	3.426	-58.869
2039	2.013		2.013		2.013	1.439	3.452	-55.417
2040	2.065		2.065		2.065	-232	1.833	-53.584
2041	2.258		2.258		2.258	-617	1.641	**-51.943**
2042	2.378		**2.378**		2.378	-1.129	1.249	-50.694

* 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

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 (0,80% Anteile Kreditzeichnung, 0,20% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-11.722		-11.722	-11.722
2025				-4.884		-4.884	-16.606
2026	1.108	-208	901	-5.062	-907	-5.068	-21.674
2027	1.900	-356	1.544	-4.840	-1.452	-4.748	-26.422
2028	1.945	-362	1.583	-4.840	-1.317	-4.574	-30.996
2029	1.991	-368	1.623	-4.840	-1.177	-4.393	-35.389
2030	2.038	-374	1.664	-4.840	-1.029	-4.205	-39.594
2031	2.086	-380	1.706	-4.840	-875	-4.009	-43.604
2032	2.135	-423	1.713	-4.840	-714	-3.841	-47.445
2033	2.186	-429	1.756	-4.840	-545	-3.629	-51.073
2034	2.237	-436	1.801	-4.840	-369	-3.407	-54.481
2035	2.290	-443	1.847	-4.840	-184	-3.177	-57.658
2036	2.344	-450	1.894	-4.840	-20	-2.966	-60.624
2037	2.399	-486	1.914	-4.840		-2.926	-63.550
2038	2.456	-493	1.963	-4.840		-2.877	-66.428
2039	2.514	-501	2.013	-1.550		463	-65.964
2040	2.573	-508	2.065	-830		1.235	-64.729
2041	2.795	-537	2.258			2.258	-62.471
2042	2.983	-605	2.378			2.378	-60.093

* 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 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 01.06.2026 berechnet.

AFA INSTITUT FÜR STEUERLICHE ALTAGEBERATUNG 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 (0,80% Anteile Kreditzeichnung, 0,20% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2024				
2025				
2026	1.651	907	2.558	33.603
2027	2.932	1.452	4.384	30.671
2028	3.067	1.317	4.384	27.604
2029	3.208	1.177	4.384	24.396
2030	3.355	1.029	4.384	21.041
2031	3.509	875	4.384	17.532
2032	3.671	714	4.384	13.861
2033	3.839	545	4.384	10.022
2034	4.016	369	4.384	6.006
2035	4.200	184	4.384	1.806
2036	1.804	20	1.824	
2037				
2038				
2039				
2040				
2041				

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 (0,80% Anteile Kreditzeichnung, 0,20% Anteile Barzeichnung)

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-8.432		-8.432	-8.432
2025				-874		-874	-9.306
2026	1.202	-208	994	-1.312	-907	-1.225	-10.531
2027	2.060	-356	1.704	-1.090	-1.452	-838	-11.369
2028	2.112	-362	1.750	-1.090	-1.317	-658	-12.026
2029	2.164	-368	1.797	-1.090	-1.177	-470	-12.496
2030	2.218	-374	1.845	-1.090	-1.029	-274	-12.770
2031	2.274	-380	1.894	-1.090	-875	-71	-12.841
2032	2.331	-423	1.908	-1.090	-714	104	-12.737
2033	2.389	-429	1.960	-1.090	-545	325	-12.412
2034	2.449	-436	2.013	-1.090	-369	554	-11.858
2035	2.510	-443	2.067	-1.090	-184	793	-11.065
2036	2.573	-450	2.123	-1.090	-20	1.013	-10.053
2037	2.637	-486	2.151	-1.090		1.061	-8.992
2038	2.703	-493	2.210	-1.090		1.120	-7.872
2039	2.770	-501	2.270	-1.090		1.180	-6.692
2040	2.840	-508	2.331	-1.090		1.241	-5.451
2041	2.911	-537	2.373	-1.090		1.283	-4.168
2042	2.983	-605	2.378	-1.090		1.288	-2.880
2043	3.058	-615	2.443	-1.090		1.353	-1.526
2044	3.135	-625	2.510	-1.090		1.420	-107
2045	**3.213**	**-635**	**2.578**	**-1.090**		**1.488**	**1.381**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 22. JAHR

* 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 22. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.