IFA | Institut für Anlageberatung

# der effekt
IHRES INVESTMENTS

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
53 / 1.660 MITEIGENTUMSANTEILE

**VERSPROCHEN - GEHALTEN**
38 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen **+ 1,07%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht **+ 1,35%**
Baukosten eingehalten **+ 0,94%**

## Augasse 94 | 8051 Graz
Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 485

# BAUHERRENMODELL PLUS

8051 Graz | Augasse 94

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

**Kreditzeichner**

53 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 301.382 *) - Augasse 94 - 3. OG - Top 15

### BAUPHASE (2021 - 2023)

| Eigenaufwand | | Steuerliches Ergebnis | |
|---|---|---|---|
| 2021 | 44.699 | 2021 | -20.210 |
| 2022 | 44.699 | 2022 | -17.337 |
| 2023 | 44.699 | 2023 | -13.473 |
| | 134.096 | | -51.020 |

134.096
Eigenaufwand vor Steuer

**-25.510**
**Steuerrückfluss**) bei 50% Progression**

**108.586**
**Eigenaufwand NACH STEUER**

### Fremdkapital

Bankdarlehen ***) 167.285

### FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ø Eigenaufwand vor Steuer ****) | 532 | pro Monat | 6.387 | pro Jahr |
| **Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)** | **221** | pro Monat | **2.653** | pro Jahr |

### ERTRAGSPHASE (ab 2040)

| | |
|---|---|
| **Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten | 151.033 |
| voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten | 6.383 |
| **Rendite** in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer) | **4,2 %** |

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

**301.382**

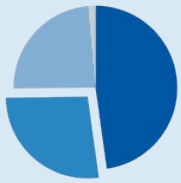
- 36% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 - 2039

**151.033**

- 48% Eigenaufwand
- 27% Steuerrückfluss
- 24% 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 Dokumentation zu entnehmen.

***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 167.285 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.05.2024, kalkulierter Zinssatz 1,55% p.a. ab 01.05.2024 zzgl. Spesen und Gebühren.

****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

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

8051 Graz | Augasse 94

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

53 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Netto-einnahmen | Zuschuss *) | Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *) | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer **) | +/- Steuer ***) | Aufwand / Ertrag nach Steuer ****) | gesamter Aufwand n. Steuer *****) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | | | | | -44.699 | | -44.699 | -44.699 |
| 2022 | | | | | -44.699 | 10.105 | -34.594 | -79.292 |
| 2023 | | | | | -44.699 | 8.668 | -36.030 | -115.323 |
| 2024 | 3.065 | 287 | 3.353 | -8.368 | -5.015 | 6.737 | 1.722 | -113.601 |
| 2025 | 4.758 | 431 | 5.189 | -12.552 | -7.363 | 6.081 | -1.282 | -114.883 |
| 2026 | 4.758 | 431 | 5.189 | -12.552 | -7.363 | 5.607 | -1.756 | -116.639 |
| 2027 | 4.922 | 431 | 5.353 | -12.552 | -7.198 | 5.526 | -1.673 | -118.312 |
| 2028 | 4.922 | 431 | 5.353 | -12.552 | -7.198 | 5.361 | -1.837 | -120.150 |
| 2029 | 5.092 | 431 | 5.523 | -12.552 | -7.028 | 5.277 | -1.751 | -121.901 |
| 2030 | 4.980 | 431 | 5.411 | -12.552 | -7.141 | 5.107 | -2.033 | -123.934 |
| 2031 | 5.155 | 431 | 5.586 | -12.552 | -6.965 | 5.077 | -1.888 | -125.823 |
| 2032 | 5.155 | 431 | 5.586 | -12.552 | -6.965 | 4.902 | -2.064 | -127.886 |
| 2033 | 5.336 | 431 | 5.767 | -12.552 | -6.784 | 4.812 | -1.972 | -129.858 |
| 2034 | 5.336 | 144 | 5.480 | -12.552 | -7.072 | 4.631 | -2.440 | -132.299 |
| 2035 | 5.433 | | 5.433 | -12.552 | -7.118 | 4.539 | -2.579 | -134.878 |
| 2036 | 5.433 | | 5.433 | -12.552 | -7.118 | 4.397 | -2.721 | -137.599 |
| 2037 | 5.626 | | 5.626 | -12.551 | -6.925 | 2.067 | -4.858 | -142.457 |
| 2038 | 5.626 | | 5.626 | -12.551 | -6.925 | -920 | -7.845 | -150.302 |
| 2039 | 6.176 | | 6.176 | -4.181 | 1.995 | -2.726 | -731 | **-151.033** |
| 2040 | 6.383 | | **6.383** | | 6.383 | -3.081 | 3.302 | -147.731 |

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 431 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 2021

****) 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.

# BAUHERRENMODELL PLUS

8051 Graz | Augasse 94

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

53 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben-kosten **) | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis ***) | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | | | | -20.210 | | -20.210 | -20.210 |
| 2022 | | | | -17.337 | | -17.337 | -37.547 |
| 2023 | | | | -13.473 | | -13.473 | -51.020 |
| 2024 | 3.576 | -510 | 3.065 | -13.473 | -1.754 | -12.162 | -63.182 |
| 2025 | 5.537 | -779 | 4.758 | -13.473 | -2.497 | -11.213 | -74.395 |
| 2026 | 5.537 | -779 | 4.758 | -13.473 | -2.335 | -11.051 | -85.446 |
| 2027 | 5.716 | -794 | 4.922 | -13.473 | -2.171 | -10.722 | -96.168 |
| 2028 | 5.716 | -794 | 4.922 | -13.473 | -2.003 | -10.555 | -106.723 |
| 2029 | 5.901 | -809 | 5.092 | -13.473 | -1.833 | -10.215 | -116.937 |
| 2030 | 5.901 | -921 | 4.980 | -13.473 | -1.660 | -10.154 | -127.091 |
| 2031 | 6.091 | -936 | 5.155 | -13.473 | -1.485 | -9.803 | -136.894 |
| 2032 | 6.091 | -936 | 5.155 | -13.473 | -1.307 | -9.625 | -146.519 |
| 2033 | 6.288 | -952 | 5.336 | -13.473 | -1.125 | -9.263 | -155.782 |
| 2034 | 6.288 | -952 | 5.336 | -13.473 | -941 | -9.078 | -164.860 |
| 2035 | 6.491 | -1.058 | 5.433 | -13.473 | -754 | -8.794 | -173.654 |
| 2036 | 6.491 | -1.058 | 5.433 | -9.004 | -564 | -4.134 | -177.789 |
| 2037 | 6.701 | -1.074 | 5.626 | -3.416 | -371 | 1.839 | -175.949 |
| 2038 | 6.701 | -1.074 | 5.626 | | -174 | 5.452 | -170.497 |
| 2039 | 7.298 | -1.122 | 6.176 | | -14 | 6.162 | -164.336 |
| 2040 | 7.670 | -1.287 | 6.383 | | | 6.383 | -157.952 |

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 5.364 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,5% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2025 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2040). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4% (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 01.05.2024 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

### DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 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 | 75.598 |
| minus Steuer | -15.051 |
| **nach Steuer** | **60.548** |

**AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.**

| | |
|---|---|
| Nettoeinnahmen | 75.598 |
| plus Steuer | 55.988 |
| **nach Steuer** | **131.587** |

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 71.039**

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

8051 Graz | Augasse 94

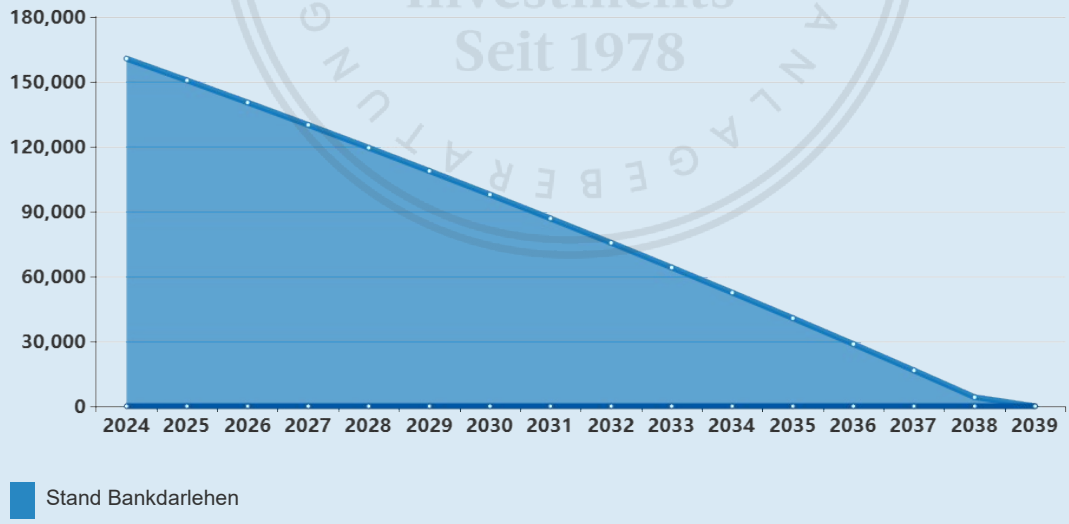
## KREDITÜBERSICHT

53 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen |
|---|---|---|---|---|
| 2021 | | | | |
| 2022 | | | | |
| 2023 | | | | |
| 2024 | 6.614 | 1.754 | 8.368 | 160.671 |
| 2025 | 10.054 | 2.497 | 12.552 | 150.617 |
| 2026 | 10.216 | 2.335 | 12.552 | 140.400 |
| 2027 | 10.381 | 2.171 | 12.552 | 130.019 |
| 2028 | 10.548 | 2.003 | 12.552 | 119.471 |
| 2029 | 10.718 | 1.833 | 12.552 | 108.753 |
| 2030 | 10.891 | 1.660 | 12.552 | 97.862 |
| 2031 | 11.067 | 1.485 | 12.552 | 86.795 |
| 2032 | 11.245 | 1.307 | 12.552 | 75.550 |
| 2033 | 11.426 | 1.125 | 12.552 | 64.124 |
| 2034 | 11.610 | 941 | 12.552 | 52.513 |
| 2035 | 11.798 | 754 | 12.552 | 40.716 |
| 2036 | 11.988 | 564 | 12.552 | 28.728 |
| 2037 | 12.181 | 371 | 12.551 | 16.547 |
| 2038 | 12.377 | 174 | 12.551 | 4.170 |
| 2039 | 4.167 | 14 | 4.181 | |
| 2040 | | | | |

IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
IFA
Immobilien
Investments
Seit 1978

### VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT




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

8051 Graz | Augasse 94

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

53 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben-kosten **) | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | | | | -15.740 | | -15.740 | -15.740 |
| 2022 | | | | -7.280 | | -7.280 | -23.020 |
| 2023 | | | | | | | -23.020 |
| 2024 | 5.811 | -779 | 5.031 | -3.033 | -1.754 | 245 | -22.775 |
| 2025 | 5.913 | -779 | 5.133 | -3.033 | -2.497 | -397 | -23.173 |
| 2026 | 6.016 | -779 | 5.237 | -3.033 | -2.335 | -132 | -23.304 |
| 2027 | 6.121 | -794 | 5.327 | -3.033 | -2.171 | 124 | -23.181 |
| 2028 | 6.228 | -794 | 5.435 | -3.033 | -2.003 | 398 | -22.782 |
| 2029 | 6.337 | -809 | 5.529 | -3.033 | -1.833 | 663 | -22.120 |
| 2030 | 6.448 | -921 | 5.528 | -3.033 | -1.660 | 834 | -21.286 |
| 2031 | 6.561 | -936 | 5.625 | -3.033 | -1.485 | 1.107 | -20.179 |
| 2032 | 6.676 | -936 | 5.740 | -3.033 | -1.307 | 1.400 | -18.778 |
| 2033 | 6.793 | -952 | 5.841 | -3.033 | -1.125 | 1.683 | -17.095 |
| 2034 | 6.912 | -952 | 5.960 | -3.033 | -941 | 1.986 | -15.110 |
| 2035 | 7.033 | -1.058 | 5.975 | -3.033 | -754 | 2.188 | -12.922 |
| 2036 | 7.156 | -1.058 | 6.098 | -3.033 | -564 | 2.501 | -10.421 |
| 2037 | 7.281 | -1.074 | 6.206 | -3.033 | -371 | 2.803 | -7.618 |
| 2038 | 7.408 | -1.074 | 6.334 | -3.033 | -174 | 3.126 | -4.492 |
| 2039 | 7.538 | -1.122 | 6.416 | -3.033 | -14 | 3.369 | -1.123 |
| **2040** | **7.670** | **-1.287** | **6.383** | **-3.033** | | **3.350** | **2.227** |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 20. JAHR**

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 5.811 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4% (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 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.