IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
44 / 1.263 MITEIGENTUMSANTEILE

VERSPROCHEN - GEHALTEN
35 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019 - 2021

+ 1,13 % mehr vermietbare Fläche geschaffen
+ 2,99 % höhere Mieterträge realisiert
+ 1,77 % Investitionsvolumen

Dornschneidergasse 27 | 8020 Graz

Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 489

BAUHERRENMODELL PLUS

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

44 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 286.418 *) - Dornschneidergasse 27 - 2. OG - Top 11

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	60.966	2022	-26.999
2023	60.966	2023	-17.279
2024	31.354	2024	-13.334
	153.286		-57.613

153.286
Eigenaufwand vor Steuer

-28.807
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

124.479
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***) 133.132

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	647 pro Monat	7.767 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**197** pro Monat	**2.360** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	138.912
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	6.120
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,4 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

286.418

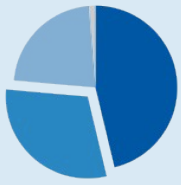
- 43% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 47% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 - 2039

138.912

- 46% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 22% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% 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 133.132 mit einer Laufzeit von 12 Jahren ab 01.09.2024, kalkulierter Fixzinssatz 2,10% p.a. ab 01.09.2024 zzgl. Spesen und Gebühren.

****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2036. 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

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

44 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-60.966		-60.966	-60.966
	2023					-60.966	13.500	-47.466	-108.432
	2024	1.357	128	1.484	-4.190	-34.060	8.640	-25.420	-133.853
	2025	4.070	383	4.453	-12.571	-8.119	6.667	-1.451	-135.304
	2026	4.232	383	4.615	-12.571	-7.956	6.171	-1.785	-137.089
	2027	4.232	383	4.615	-12.571	-7.956	5.984	-1.972	-139.061
	2028	4.401	383	4.784	-12.571	-7.788	5.876	-1.912	-140.973
	2029	4.401	383	4.784	-12.571	-7.788	5.681	-2.107	-143.080
	2030	4.465	383	4.849	-12.571	-7.723	5.568	-2.155	-145.235
	2031	4.465	383	4.849	-12.571	-7.723	5.420	-2.302	-147.537
€	2032	4.647	383	5.030	-12.571	-7.542	5.303	-2.239	-149.776
	2033	4.647	383	5.030	-12.571	-7.542	5.092	-2.450	-152.226
	2034	4.834	255	5.090	-12.571	-7.481	4.969	-2.512	-154.738
	2035	4.747		4.747	-12.571	-7.825	4.750	-3.075	-157.813
	2036	4.941		4.941	-8.377	-3.436	4.665	1.230	-156.583
	2037	4.941		4.941		4.941	4.443	9.384	-147.199
	2038	5.143		5.143		5.143	-224	4.920	-142.279
	2039	5.468		5.468		5.468	-2.101	3.367	**-138.912**
	2040	6.120		**6.120**		6.120	-2.734	3.385	-135.527

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 383 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 2022

****) 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

44 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-26.999		-26.999	-26.999
2023				-17.279		-17.279	-44.279
2024	1.603	-246	1.357	-13.761	-930	-13.334	-57.613
2025	4.808	-738	4.070	-13.761	-2.651	-12.342	-69.955
2026	4.985	-753	4.232	-13.761	-2.439	-11.968	-81.923
2027	4.985	-753	4.232	-13.761	-2.223	-11.752	-93.675
2028	5.169	-769	4.401	-13.761	-2.002	-11.362	-105.037
2029	5.169	-769	4.401	-13.761	-1.776	-11.136	-116.173
2030	5.360	-895	4.465	-13.761	-1.545	-10.841	-127.014
2031	5.360	-895	4.465	-13.761	-1.310	-10.605	-137.620
2032	5.558	-912	4.647	-13.761	-1.069	-10.184	-147.803
2033	5.558	-912	4.647	-13.761	-824	-9.938	-157.741
2034	5.764	-929	4.834	-13.761	-573	-9.499	-167.241
2035	5.764	-1.017	4.747	-13.761	-317	-9.331	-176.572
2036	5.976	-1.035	4.941	-13.761	-66	-8.886	-185.457
2037	5.976	-1.035	4.941	-4.494		447	-185.010
2038	6.197	-1.054	5.143	-941		4.203	-180.807
2039	6.552	-1.084	5.468			5.468	-175.339
2040	7.408	-1.288	6.120			6.120	-169.219

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 4.808 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2026 (2% p.a. ab dem Jahr 2040). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4,5% (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 01.09.2024 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	70.991
minus Steuer	-11.475
nach Steuer	**59.516**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	70.991
plus Steuer	56.667
nach Steuer	**127.659**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 68.143

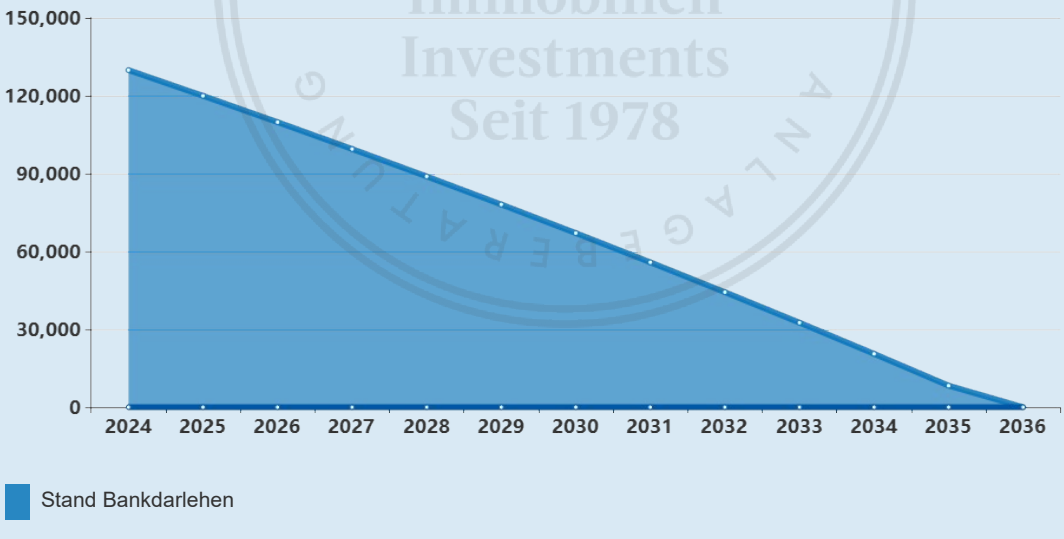
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

KREDITÜBERSICHT

44 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	3.261	930	4.190	129.872
2025	9.920	2.651	12.571	119.951
2026	10.132	2.439	12.571	109.819
2027	10.349	2.223	12.571	99.470
2028	10.570	2.002	12.571	88.901
2029	10.795	1.776	12.571	78.105
2030	11.026	1.545	12.571	67.079
2031	11.261	1.310	12.571	55.818
2032	11.502	1.069	12.571	44.316
2033	11.748	824	12.571	32.568
2034	11.999	573	12.571	20.570
2035	12.255	317	12.571	8.315
2036	8.311	66	8.377	
2037				
2038				
2039				

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

44 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-17.732		-17.732	-17.732
2023				-4.459		-4.459	-22.192
2024	1.835	-246	1.589	-1.533	-930	-874	-23.066
2025	5.504	-738	4.766	-3.101	-2.651	-985	-24.051
2026	5.614	-753	4.861	-3.101	-2.439	-678	-24.729
2027	5.727	-753	4.974	-3.101	-2.223	-350	-25.079
2028	5.841	-769	5.072	-3.101	-2.002	-30	-25.109
2029	5.958	-769	5.189	-3.101	-1.776	313	-24.796
2030	6.077	-895	5.182	-3.101	-1.545	536	-24.260
2031	6.199	-895	5.304	-3.101	-1.310	893	-23.366
2032	6.323	-912	5.411	-3.101	-1.069	1.241	-22.125
2033	6.449	-912	5.538	-3.101	-824	1.613	-20.512
2034	6.578	-929	5.649	-3.101	-573	1.976	-18.536
2035	6.710	-1.017	5.693	-3.101	-317	2.276	-16.261
2036	6.844	-1.035	5.809	-3.101	-66	2.642	-13.618
2037	6.981	-1.035	5.946	-3.101		2.845	-10.773
2038	7.120	-1.054	6.067	-3.101		2.966	-7.807
2039	7.263	-1.084	6.179	-3.101		3.078	-4.728
2040	7.408	-1.288	6.120	-3.101		3.019	-1.709
2041	**7.556**	**-1.301**	**6.255**	**-3.101**		**3.155**	**1.445**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 5.504 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2% p.a ab dem Jahr 2026.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4,5% (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.

IFA | Institut für Anlageberatung

BAUHERRENMODELL PLUS

Graz | Dornschneidergasse 27

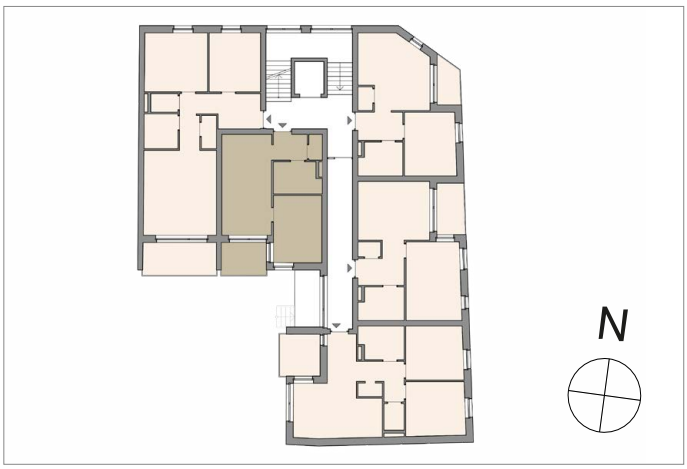
Ihr Investment in Graz. Ihre Vorsorgewohnung.

TOP 11

2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	**39,31 m²**
LOGGIA	**5,13 m²**
KELLERABTEIL	**Nr. 11**

GESCHOSSPLAN



Planstand April 2022

Druck- und Satzfehler sowie Änderung in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächendarstellungen sind als Orientierung zu verstehen, die Ausführung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung exakt definiert. Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich geringfügig ändern. Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.