IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
45 / 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

45 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 292.928 *) - Dornschneidergasse 27 - 2. OG - Top 13

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	62.352	2022	-27.613
2023	62.352	2023	-17.672
2024	32.067	2024	-13.637
	156.770		-58.922

156.770
Eigenaufwand vor Steuer

-29.461
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

127.308
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***) 136.158

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	662 pro Monat	7.944 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**201** pro Monat	**2.414** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	142.069
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	6.259
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,4 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

292.928

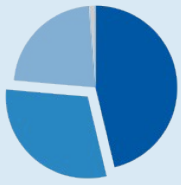
- 43% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 47% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 - 2039

142.069

- 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 136.158 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

45 / 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					-62.352		-62.352	-62.352
	2023					-62.352	13.806	-48.545	-110.897
	2024	1.387	131	1.518	-4.286	-34.834	8.836	-25.998	-136.895
	2025	4.162	392	4.554	-12.857	-8.303	6.819	-1.484	-138.379
	2026	4.328	392	4.720	-12.857	-8.137	6.311	-1.826	-140.205
	2027	4.328	392	4.720	-12.857	-8.137	6.120	-2.017	-142.222
	2028	4.501	392	4.892	-12.857	-7.965	6.009	-1.955	-144.177
	2029	4.501	392	4.892	-12.857	-7.965	5.810	-2.155	-146.332
	2030	4.567	392	4.959	-12.857	-7.898	5.695	-2.204	-148.535
	2031	4.567	392	4.959	-12.857	-7.898	5.544	-2.355	-150.890
€	2032	4.752	392	5.144	-12.857	-7.713	5.423	-2.290	-153.180
	2033	4.752	392	5.144	-12.857	-7.713	5.208	-2.505	-155.685
	2034	4.944	261	5.206	-12.857	-7.652	5.082	-2.570	-158.255
	2035	4.855		4.855	-12.857	-8.003	4.858	-3.145	-161.400
	2036	5.054		5.054	-8.568	-3.514	4.772	1.258	-160.142
	2037	5.054		5.054		5.054	4.544	9.597	-150.545
	2038	5.260		5.260		5.260	-229	5.032	-145.513
	2039	5.593		5.593		5.593	-2.149	3.444	**-142.069**
	2040	6.259		**6.259**		6.259	-2.796	3.462	-138.607

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 392 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 Fonds Anlagegesellschaft 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

45 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-27.613		-27.613	-27.613
2023				-17.672		-17.672	-45.285
2024	1.639	-252	1.387	-14.074	-951	-13.637	-58.922
2025	4.917	-755	4.162	-14.074	-2.711	-12.623	-71.545
2026	5.098	-770	4.328	-14.074	-2.495	-12.240	-83.785
2027	5.098	-770	4.328	-14.074	-2.273	-12.019	-95.804
2028	5.287	-786	4.501	-14.074	-2.047	-11.620	-107.424
2029	5.287	-786	4.501	-14.074	-1.816	-11.389	-118.814
2030	5.482	-915	4.567	-14.074	-1.581	-11.087	-129.901
2031	5.482	-915	4.567	-14.074	-1.340	-10.846	-140.747
2032	5.685	-932	4.752	-14.074	-1.094	-10.415	-151.163
2033	5.685	-932	4.752	-14.074	-843	-10.164	-161.326
2034	5.895	-950	4.944	-14.074	-586	-9.715	-171.042
2035	5.895	-1.040	4.855	-14.074	-324	-9.543	-180.585
2036	6.112	-1.059	5.054	-14.074	-68	-9.087	-189.672
2037	6.112	-1.059	5.054	-4.596		458	-189.215
2038	6.338	-1.078	5.260	-962		4.298	-184.916
2039	6.701	-1.109	5.593			5.593	-179.324
2040	7.577	-1.318	6.259			6.259	-173.065

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 4.917 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	72.605
minus Steuer	-11.736
nach Steuer	**60.869**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	72.605
plus Steuer	57.955
nach Steuer	**130.560**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 69.691

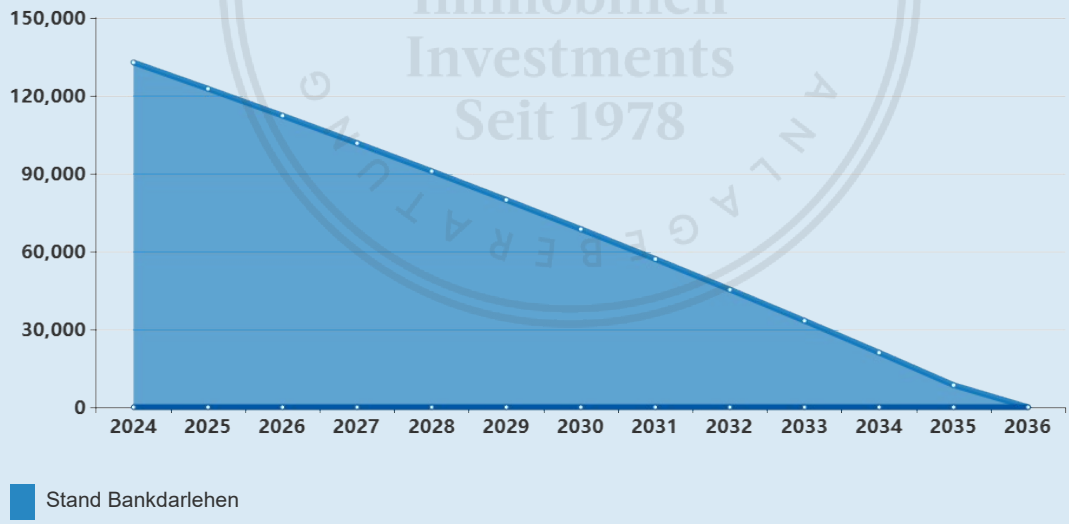
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

KREDITÜBERSICHT

45 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	3.335	951	4.286	132.823
2025	10.146	2.711	12.857	122.677
2026	10.363	2.495	12.857	112.315
2027	10.584	2.273	12.857	101.731
2028	10.810	2.047	12.857	90.921
2029	11.041	1.816	12.857	79.880
2030	11.277	1.581	12.857	68.604
2031	11.517	1.340	12.857	57.086
2032	11.763	1.094	12.857	45.323
2033	12.015	843	12.857	33.308
2034	12.271	586	12.857	21.037
2035	12.533	324	12.857	8.504
2036	8.500	68	8.568	
2037				
2038				
2039				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



IFA INSTITUT FÜR ANLAGENBERATUNG
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

45 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-18.135		-18.135	-18.135
2023				-4.561		-4.561	-22.696
2024	1.876	-252	1.625	-1.568	-951	-894	-23.590
2025	5.629	-755	4.875	-3.171	-2.711	-1.008	-24.598
2026	5.742	-770	4.972	-3.171	-2.495	-694	-25.291
2027	5.857	-770	5.087	-3.171	-2.273	-358	-25.649
2028	5.974	-786	5.188	-3.171	-2.047	-30	-25.679
2029	6.094	-786	5.307	-3.171	-1.816	320	-25.360
2030	6.215	-915	5.300	-3.171	-1.581	549	-24.811
2031	6.340	-915	5.425	-3.171	-1.340	914	-23.897
2032	6.466	-932	5.534	-3.171	-1.094	1.269	-22.628
2033	6.596	-932	5.663	-3.171	-843	1.650	-20.978
2034	6.728	-950	5.778	-3.171	-586	2.021	-18.957
2035	6.862	-1.040	5.822	-3.171	-324	2.327	-16.630
2036	7.000	-1.059	5.941	-3.171	-68	2.702	-13.928
2037	7.140	-1.059	6.081	-3.171		2.910	-11.018
2038	7.282	-1.078	6.205	-3.171		3.034	-7.984
2039	7.428	-1.109	6.319	-3.171		3.148	-4.836
2040	7.577	-1.318	6.259	-3.171		3.088	-1.748
2041	**7.728**	**-1.331**	**6.397**	**-3.171**		**3.226**	**1.478**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 5.629 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

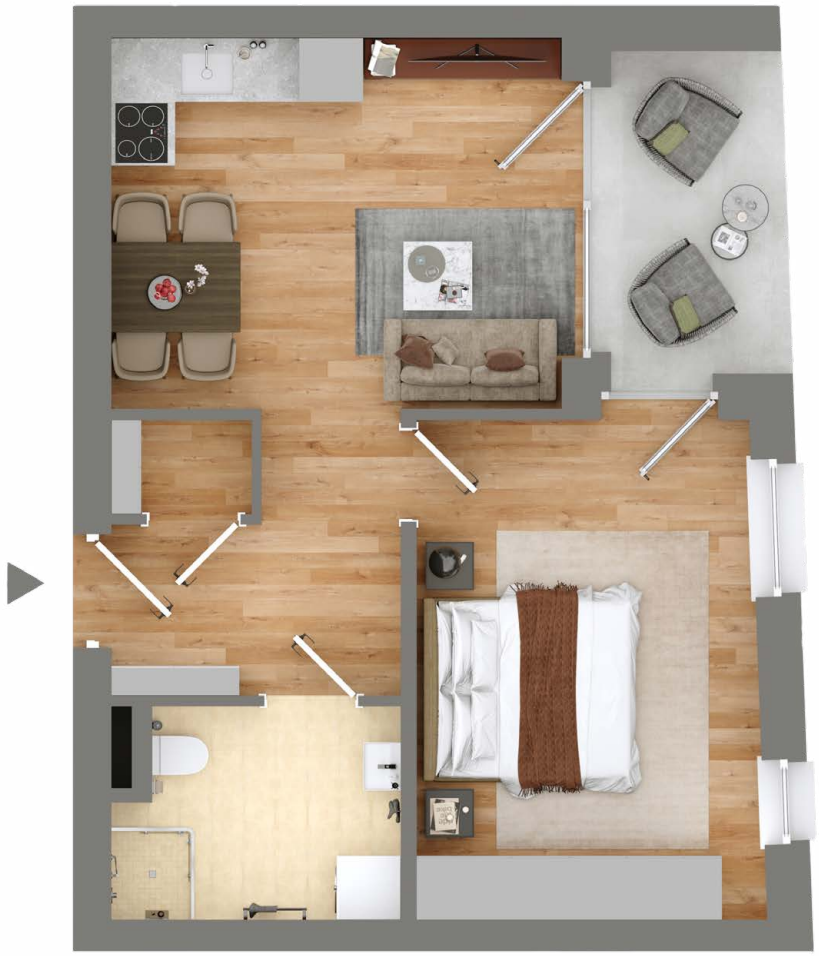
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

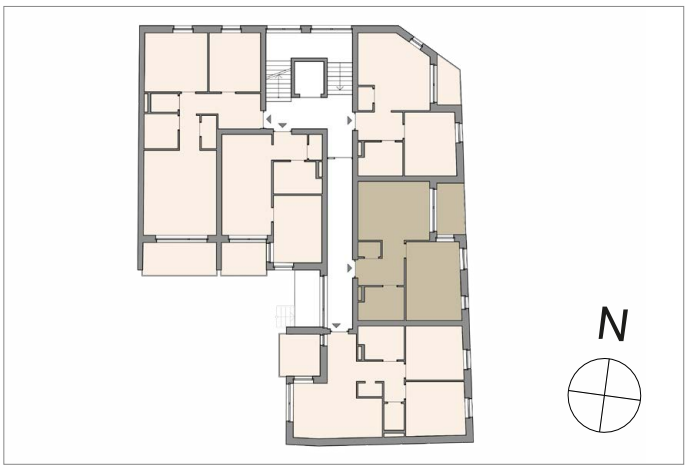


TOP 13

2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	**43,58 m²**
LOGGIA	**4,92 m²**
KELLERABTEIL	**Nr. 13**

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.