IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
3,00 % 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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichnung

3,00 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 318.203 *

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	75.000	2023	-30.300
2024	75.000	2024	-21.450
2025	36.000	2025	-15.396
	186.000		-67.146

186.000
Eigenaufwand vor Steuer

-33.573
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

152.427
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen *** 132.203

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	898 pro Monat	10.773 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ******	**429** pro Monat	**5.146** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	163.237
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	6.584
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,0 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

318.203

- 48% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 41% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2040

163.237

- 48% Eigenaufwand
- 31% Steuerrückfluss
- 20% 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 Projektdokumentation zu entnehmen.

*** Bankdarlehen in Höhe von EUR 132.203 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

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-75.000		-75.000	-75.000
	2024					-75.000	15.150	-59.850	-134.850
	2025	772	55	827	-2.740	-37.913	10.725	-27.188	-162.038
	2026	4.633	330	4.963	-16.442	-11.479	7.698	-3.781	-165.819
	2027	4.820	330	5.150	-16.441	-11.291	7.768	-3.523	-169.342
	2028	4.820	330	5.150	-16.442	-11.291	7.427	-3.865	-173.206
	2029	5.015	330	5.345	-16.442	-11.097	7.167	-3.929	-177.136
	2030	5.015	330	5.345	-16.442	-11.097	6.799	-4.298	-181.434
	2031	5.108	330	5.438	-16.442	-11.004	6.515	-4.488	-185.922
	2032	5.108	330	5.438	-16.441	-11.004	6.172	-4.832	-190.754
€	2033	5.317	330	5.647	-16.442	-10.794	5.862	-4.933	-195.686
	2034	5.317	330	5.647	-16.442	-10.794	5.433	-5.362	-201.048
	2035	5.534	275	5.809	-13.691	-7.882	5.093	-2.789	-203.837
	2036	5.447		5.447		5.447	4.632	10.079	-193.757
	2037	5.673		5.673		5.673	4.536	10.209	-183.548
	2038	5.673		5.673		5.673	4.424	10.096	-173.452
	2039	5.907		5.907		5.907	239	6.145	-167.306
	2040	6.018		6.018		6.018	-1.948	4.069	**-163.237**
	2041	6.584		**6.584**		6.584	-3.009	3.575	-159.662

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 330 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-30.300		-30.300	-30.300
2024				-21.450		-21.450	-51.750
2025	950	-178	772	-15.180	-988	-15.396	-67.146
2026	5.700	-1.067	4.633	-14.520	-5.649	-15.537	-82.683
2027	5.915	-1.095	4.820	-14.520	-5.154	-14.854	-97.536
2028	5.915	-1.095	4.820	-14.520	-4.635	-14.335	-111.871
2029	6.139	-1.124	5.015	-14.520	-4.093	-13.598	-125.469
2030	6.139	-1.124	5.015	-14.520	-3.525	-13.031	-138.500
2031	6.371	-1.263	5.108	-14.520	-2.932	-12.344	-150.845
2032	6.371	-1.263	5.108	-14.520	-2.311	-11.724	-162.569
2033	6.611	-1.294	5.317	-14.520	-1.662	-10.865	-173.434
2034	6.611	-1.294	5.317	-14.520	-983	-10.186	-183.620
2035	6.861	-1.327	5.534	-14.520	-278	-9.264	-192.884
2036	6.861	-1.414	5.447	-14.520		-9.073	-201.957
2037	7.120	-1.447	5.673	-14.520		-8.847	-210.804
2038	7.120	-1.447	5.673	-6.150		-477	-211.281
2039	7.389	-1.482	5.907	-2.010		3.897	-207.385
2040	7.517	-1.499	6.018			6.018	-201.367
2041	8.317	-1.734	6.584			6.584	-194.783

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA Normal **67 Jahre 1,5% p.a.**

Nettoeinnahmen	74.158
minus Steuer	-13.049
nach Steuer	**61.109**

AfA 1/15 **15 Jahre 6,7% p.a.**

Nettoeinnahmen	74.158
plus Steuer	61.711
nach Steuer	**135.869**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 74.760

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 5.700 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.

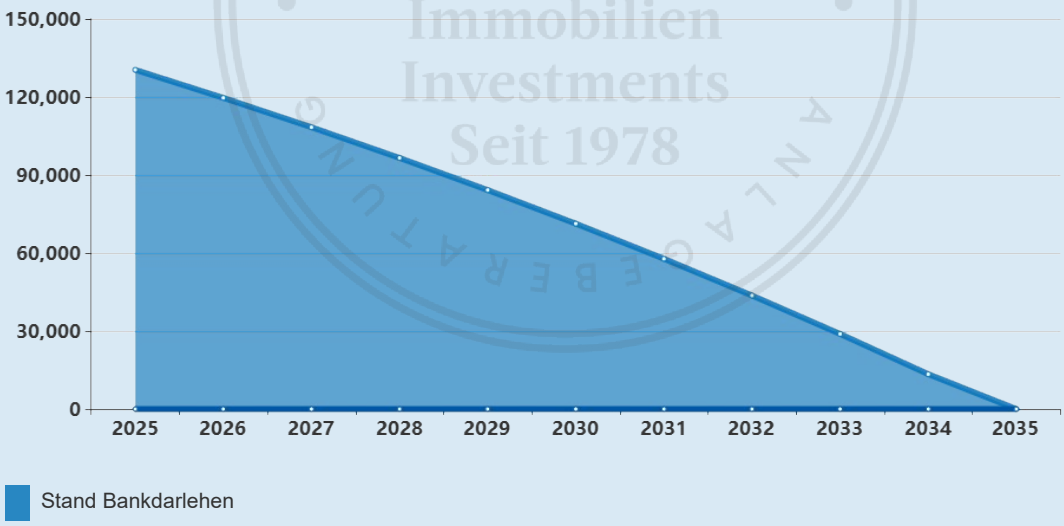
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

KREDITÜBERSICHT

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	1.752	988	2.740	130.450
2026	10.792	5.649	16.442	119.658
2027	11.288	5.154	16.441	108.371
2028	11.806	4.635	16.442	96.564
2029	12.349	4.093	16.442	84.216
2030	12.916	3.525	16.442	71.299
2031	13.509	2.932	16.442	57.790
2032	14.130	2.311	16.441	43.660
2033	14.779	1.662	16.442	28.881
2034	15.458	983	16.442	13.423
2035	13.413	278	13.691	
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



IFA INSTITUT FÜR GEBÄUDEANALYSE
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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-21.930		-21.930	-21.930
2024				-8.940		-8.940	-30.870
2025	1.030	-178	852	-2.280	-988	-2.416	-33.286
2026	6.180	-1.067	5.113	-3.270	-5.649	-3.807	-37.093
2027	6.304	-1.095	5.208	-3.270	-5.154	-3.215	-40.308
2028	6.430	-1.095	5.335	-3.270	-4.635	-2.571	-42.879
2029	6.558	-1.124	5.434	-3.270	-4.093	-1.929	-44.807
2030	6.689	-1.124	5.565	-3.270	-3.525	-1.230	-46.038
2031	6.823	-1.263	5.560	-3.270	-2.932	-642	-46.679
2032	6.960	-1.263	5.697	-3.270	-2.311	115	-46.564
2033	7.099	-1.294	5.805	-3.270	-1.662	872	-45.692
2034	7.241	-1.294	5.947	-3.270	-983	1.693	-43.999
2035	7.386	-1.327	6.059	-3.270	-278	2.510	-41.489
2036	7.533	-1.414	6.120	-3.270		2.850	-38.639
2037	7.684	-1.447	6.237	-3.270		2.967	-35.672
2038	7.838	-1.447	6.390	-3.270		3.120	-32.552
2039	7.994	-1.482	6.512	-3.270		3.242	-29.310
2040	8.154	-1.499	6.655	-3.270		3.385	-25.925
2041	8.317	-1.734	6.584	-3.270		3.314	-22.611
2042	8.484	-1.755	6.729	-3.270		3.459	-19.152
2043	8.653	-1.777	6.876	-3.270		3.606	-15.546
2044	8.827	-1.800	7.027	-3.270		3.757	-11.789
2045	9.003	-1.823	7.180	-3.270		3.910	-7.879
2046	9.183	-1.846	7.337	-3.270		4.067	-3.812
2047	**9.367**	**-1.870**	**7.497**	**-3.270**		**4.227**	**415**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 6.180 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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.