IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG
5,00 % 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.

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichnung

5,00 % KOMMANDITANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 530.338 *

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand	
2023	530.338
-Barzeichnerbonus	-25.000
	505.338

Steuerliches Ergebnis	
2023	-34.950
2024	-25.800
2025	-24.213
	-84.963

505.338
Eigenaufwand vor Steuer

-42.482
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

462.856
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)

Ø Zufluss vor Steuer ***	765 pro Monat	9.183 pro Jahr
Ø Zufluss nach Steuer * **	**1.277** pro Monat	**15.325** pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. **3,3%**

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

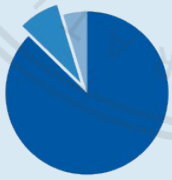
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	232.885
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	10.973
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,7 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

530.338

- 87% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 5% Barzeichnerbonus

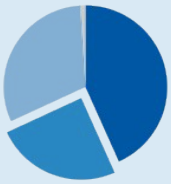


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2040

232.885

- 43% gebundenes Kapital
- 25% Steuerrückfluss
- 31% Mieten
- 1% Zuschüsse



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

*** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 2040. 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2023				-505.338		-505.338		-505.338
2024					17.475	17.475	3,46 %	-487.863
2025	1.287	92	1.379	1.379	12.900	14.279	2,93 %	-473.584
2026	7.721	550	8.271	8.271	12.107	20.378	4,30 %	-453.206
2027	8.034	550	8.584	8.584	8.239	16.823	3,71 %	-436.383
2028	8.034	550	8.584	8.584	8.083	16.667	3,82 %	-419.716
2029	8.358	550	8.908	8.908	8.083	16.991	4,05 %	-402.725
2030	8.358	550	8.908	8.908	7.921	16.829	4,18 %	-385.897
2031	8.513	550	9.063	9.063	7.921	16.984	4,40 %	-368.913
2032	8.513	550	9.063	9.063	7.844	16.906	4,58 %	-352.006
2033	8.862	550	9.412	9.412	7.844	17.255	4,90 %	-334.751
2034	8.862	550	9.412	9.412	7.669	17.081	5,10 %	-317.670
2035	9.224	458	9.682	9.682	7.669	17.351	5,46 %	-300.319
2036	9.079		9.079	9.079	7.488	16.567	5,52 %	-283.752
2037	9.455		9.455	9.455	7.561	17.015	6,00 %	-266.737
2038	9.455		9.455	9.455	7.373	16.827	6,31 %	-249.909
2039	9.845		9.845	9.845	398	10.242	4,10 %	-239.667
2040	10.030		10.030	10.030	-3.247	6.782	2,83 %	**-232.885**
2041	10.973		**10.973**	10.973	-5.015	5.958	2,56 %	-226.926

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 550 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 INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-34.950	-34.950	-34.950
2024				-25.800	-25.800	-60.750
2025	1.583	-296	1.287	-25.500	-24.213	-84.963
2026	9.500	-1.779	7.721	-24.200	-16.479	-101.442
2027	9.859	-1.825	8.034	-24.200	-16.166	-117.608
2028	9.859	-1.825	8.034	-24.200	-16.166	-133.774
2029	10.231	-1.874	8.358	-24.200	-15.842	-149.617
2030	10.231	-1.874	8.358	-24.200	-15.842	-165.459
2031	10.618	-2.105	8.513	-24.200	-15.687	-181.146
2032	10.618	-2.105	8.513	-24.200	-15.687	-196.834
2033	11.019	-2.157	8.862	-24.200	-15.338	-212.172
2034	11.019	-2.157	8.862	-24.200	-15.338	-227.510
2035	11.435	-2.211	9.224	-24.200	-14.976	-242.486
2036	11.435	-2.356	9.079	-24.200	-15.121	-257.607
2037	11.867	-2.412	9.455	-24.200	-14.745	-272.353
2038	11.867	-2.412	9.455	-10.250	-795	-273.148
2039	12.315	-2.471	9.845	-3.350	6.495	-266.653
2040	12.528	-2.498	10.030		10.030	-256.624
2041	13.862	-2.889	10.973		10.973	-245.650

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		123.597
minus Steuer		-21.648
nach Steuer		**101.948**

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen		123.597
plus Steuer		102.952
nach Steuer		**226.548**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 124.600

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 9.500 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.

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-21.000	-21.000	-21.000
2024				-4.950	-4.950	-25.950
2025	1.717	-296	1.420	-4.000	-2.580	-28.530
2026	10.300	-1.779	8.521	-5.450	3.071	-25.458
2027	10.506	-1.825	8.681	-5.450	3.231	-22.228
2028	10.716	-1.825	8.891	-5.450	3.441	-18.787
2029	10.930	-1.874	9.057	-5.450	3.607	-15.180
2030	11.149	-1.874	9.275	-5.450	3.825	-11.354
2031	11.372	-2.105	9.267	-5.450	3.817	-7.538
2032	11.599	-2.105	9.494	-5.450	4.044	-3.493
2033	**11.831**	**-2.157**	**9.674**	**-5.450**	**4.224**	**731**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für Anlageberatung

IFA Immobilien Investments Seit 1978

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 10.300 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.