

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

78 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

78 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 414.388 Euro * - Haus E - EG - Top 3

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	69.421	2023	-24.149
2024	69.421	2024	-24.298
2025	69.421	2025	-21.636
	208.264		-70.083

208.264
Eigenaufwand vor Steuer

-35.041
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

173.223
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	141.000
Bankdarlehen gefördert ****	65.124

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

765
pro Monat

9.179
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

220
pro Monat

2.635
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

210.429

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.661

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

414.388

42%	Eigenaufwand
8%	Steuerrückfluss
34%	Bankdarlehen
16%	Bankdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

210.429

49%	Eigenaufwand
33%	Steuerrückfluss
12%	Mieten bereinigt um Zinsaufwände
6%	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 141.000 Euro mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.05.2026, kalkulierter Fixzinssatz 4,29% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.

**** Bankdarlehen gefördert in Höhe von 65.124 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.05.2026, kalkulierter Zinssatz 4,75% p.a. ab 01.05.2026, 4,50% p.a. ab 01.01.2034 zzgl. Spesen und Gebühren.

***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 2041. 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

78 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2023					-69.421		-69.421	-69.421
2024					-69.421	12.074	-57.347	-126.769
2025					-69.421	12.149	-57.273	-184.041
2026	3.244	1.080	4.324	-15.661	-11.338	10.818	-520	-184.561
2027	4.865	1.620	6.485	-23.492	-17.007	11.185	-5.822	-190.383
2028	5.132	1.620	6.751	-23.492	-16.741	11.155	-5.586	-195.969
2029	5.132	1.620	6.751	-23.492	-16.741	10.682	-6.058	-202.027
2030	5.411	1.620	7.031	-23.492	-16.461	10.328	-6.133	-208.160
2031	5.411	1.620	7.031	-23.492	-16.461	9.817	-6.644	-214.804
2032	5.552	1.620	7.172	-23.492	-16.320	9.430	-6.891	-221.695
2033	5.552	1.620	7.172	-23.492	-16.320	8.954	-7.366	-229.061
2034	5.860	1.620	7.480	-23.439	-15.960	8.531	-7.429	-236.490
2035	5.860	1.620	7.480	-23.439	-15.960	7.889	-8.070	-244.560
2036	6.184	1.620	7.803	-11.820	-4.017	7.431	3.415	-241.145
2037	6.061	1.620	7.681	-6.026	1.655	6.865	8.521	-232.625
2038	6.401	1.620	8.021	-6.026	1.995	6.789	8.784	-223.840
2039	6.401	1.620	8.021	-6.026	1.995	3.809	5.804	-218.036
2040	6.758	1.620	8.378	-6.026	2.352	51	2.403	-215.634
2041	9.933	540	10.473	-2.005	8.468	-3.263	5.205	-210.429
2042	11.661		11.661		11.661	-4.957	6.704	-203.725

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.620 Euro p.a. (15 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

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

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

78 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-24.149		-24.149	-24.149
2024				-24.298		-24.298	-48.446
2025				-21.636		-21.636	-70.083
2026	3.879	-635	3.244	-19.587	-6.027	-22.371	-92.453
2027	5.818	-953	4.865	-18.678	-8.497	-22.310	-114.763
2028	6.109	-977	5.132	-18.678	-7.819	-21.365	-136.128
2029	6.109	-977	5.132	-18.678	-7.110	-20.656	-156.783
2030	6.415	-1.003	5.411	-18.678	-6.368	-19.635	-176.418
2031	6.415	-1.003	5.411	-18.678	-5.593	-18.860	-195.278
2032	6.735	-1.183	5.552	-18.678	-4.783	-17.909	-213.186
2033	6.735	-1.183	5.552	-18.678	-3.936	-17.062	-230.248
2034	7.072	-1.212	5.860	-18.678	-2.961	-15.779	-246.026
2035	7.072	-1.212	5.860	-18.678	-2.045	-14.863	-260.889
2036	7.426	-1.242	6.184	-18.678	-1.237	-13.731	-274.620
2037	7.426	-1.364	6.061	-18.678	-962	-13.579	-288.199
2038	7.797	-1.396	6.401	-13.289	-730	-7.618	-295.816
2039	7.797	-1.396	6.401	-6.017	-486	-102	-295.918
2040	8.187	-1.429	6.758		-232	6.526	-289.392
2041	11.573	-1.640	9.933		-19	9.914	-279.478
2042	13.597	-1.936	11.661			11.661	-267.817

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: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		83.823			83.823
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.969			80.262
		nach Steuer			nach Steuer
		73.854			164.085

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 90.231

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.818 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 5% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2028 (2,5% p.a. ab dem Jahr 2042). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, 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 01.05.2026 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

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

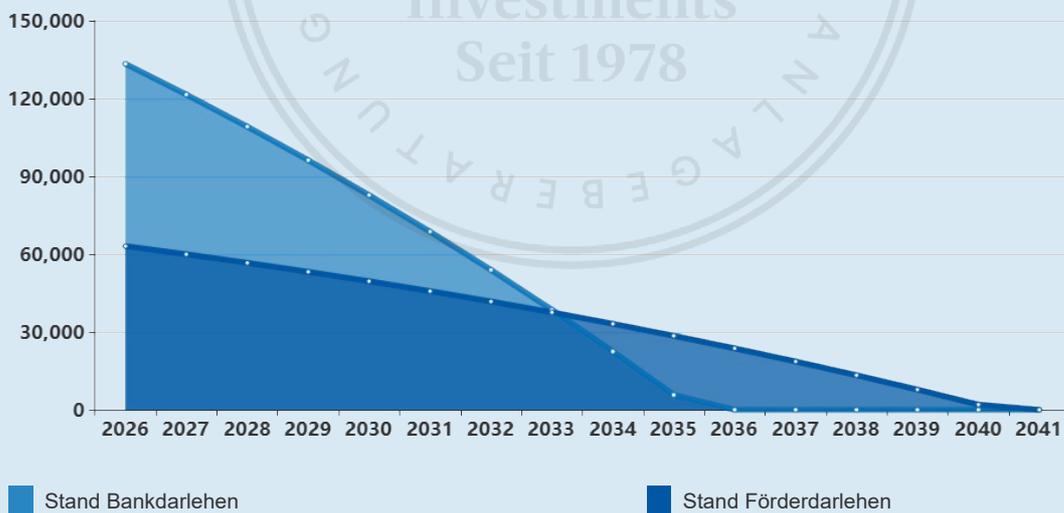
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

78 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	7.616	3.993	11.609	133.384	2.018	2.034	4.052	63.106	15.661
2027	11.846	5.568	17.414	121.538	3.149	2.930	6.079	59.957	23.492
2028	12.371	5.042	17.414	109.167	3.302	2.777	6.079	56.655	23.492
2029	12.920	4.493	17.414	96.246	3.462	2.616	6.079	53.193	23.492
2030	13.494	3.920	17.414	82.753	3.630	2.448	6.079	49.562	23.492
2031	14.093	3.321	17.414	68.660	3.807	2.272	6.079	45.756	23.492
2032	14.718	2.696	17.413	53.942	3.991	2.087	6.079	41.764	23.492
2033	15.371	2.042	17.414	38.571	4.185	1.893	6.079	37.579	23.492
2034	16.053	1.360	17.414	22.518	4.425	1.601	6.026	33.154	23.439
2035	16.766	648	17.413	5.752	4.629	1.397	6.026	28.525	23.439
2036	5.742	52	5.794		4.841	1.185	6.026	23.684	11.820
2037					5.064	962	6.026	18.620	6.026
2038					5.296	730	6.026	13.324	6.026
2039					5.540	486	6.026	7.784	6.026
2040					5.794	232	6.026	1.990	6.026
2041					1.986	19	2.005		2.005

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE 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

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

TOTALGEWINNBERECHNUNG

78 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-18.760		-18.760	-18.760
2024				-11.636		-11.636	-30.397
2025				-2.959		-2.959	-33.355
2026	6.259	-635	5.624	-5.107	-6.027	-5.511	-38.866
2027	9.388	-953	8.436	-4.198	-8.497	-4.260	-43.126
2028	9.623	-977	8.646	-4.198	-7.819	-3.372	-46.498
2029	9.864	-977	8.886	-4.198	-7.110	-2.422	-48.920
2030	10.110	-1.003	9.107	-4.198	-6.368	-1.460	-50.379
2031	10.363	-1.003	9.360	-4.198	-5.593	-432	-50.811
2032	10.622	-1.183	9.439	-4.198	-4.783	458	-50.353
2033	10.888	-1.183	9.704	-4.198	-3.936	1.570	-48.783
2034	11.160	-1.212	9.948	-4.198	-2.961	2.789	-45.995
2035	11.439	-1.212	10.227	-4.198	-2.045	3.983	-42.011
2036	11.725	-1.242	10.483	-4.198	-1.237	5.048	-36.964
2037	12.018	-1.364	10.654	-4.198	-962	5.493	-31.470
2038	12.318	-1.396	10.923	-4.198	-730	5.995	-25.476
2039	12.626	-1.396	11.231	-4.198	-486	6.546	-18.930
2040	12.942	-1.429	11.513	-4.198	-232	7.083	-11.847
2041	13.266	-1.640	11.626	-4.198	-19	7.409	-4.438
2042	13.597	-1.936	11.661	-4.198		7.463	3.025

STEUERLICHER TOTALGEWINN

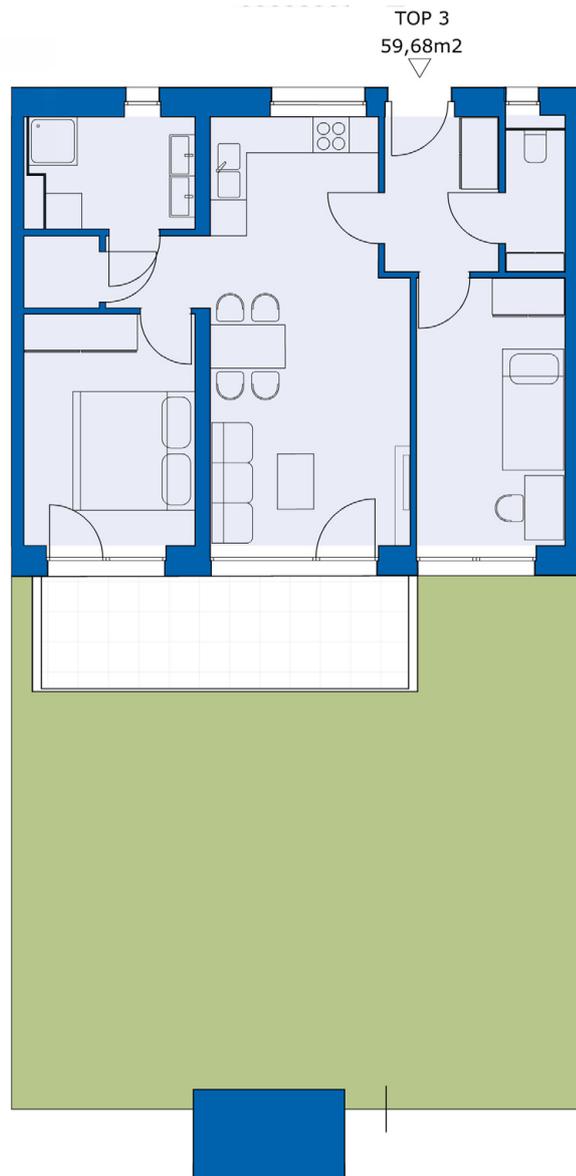
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 9.388 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Eigentümer:innenkosten: Verwaltungskosten 4,5% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, 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.

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.



Tiergartenweg 32e | 8055 Graz

TOP 03 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	59,68 m ²
Garten	66,18 m ²
Terrasse	11,38 m ²
Kellerabteil	Nr. 03
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 11

