

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

53 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

53 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 281.572 Euro * - Haus E - EG - Top 4

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	47.171
2024	47.171
2025	47.171
	141.513

Steuerliches Ergebnis

2023	-16.409
2024	-16.510
2025	-14.702
	-47.620

141.513
Eigenaufwand vor Steuer

-23.810
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

117.703
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	95.808
Bankdarlehen gefördert ****	44.251

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****)

520

pro Monat

6.237

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****)

149

pro Monat

1.791

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

142.984

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.924

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

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

281.572

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

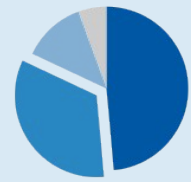


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

142.984

- 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 95.808 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 44.251 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

53 / 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					-47.171		-47.171	-47.171
€	2024					-47.171	8.204	-38.967	-86.138
	2025					-47.171	8.255	-38.916	-125.054
	2026	2.204	734	2.938	-10.642	-7.704	7.351	-353	-125.407
	2027	3.306	1.101	4.407	-15.963	-11.556	7.600	-3.956	-129.363
	2028	3.487	1.101	4.588	-15.963	-11.375	7.580	-3.796	-133.158
	2029	3.487	1.101	4.588	-15.963	-11.375	7.259	-4.117	-137.275
	2030	3.677	1.101	4.777	-15.963	-11.185	7.018	-4.168	-141.442
	2031	3.677	1.101	4.777	-15.963	-11.185	6.671	-4.515	-145.957
	2032	3.772	1.101	4.873	-15.963	-11.090	6.407	-4.682	-150.639
€	2033	3.772	1.101	4.873	-15.963	-11.090	6.084	-5.005	-155.644
	2034	3.982	1.101	5.082	-15.927	-10.844	5.797	-5.048	-160.692
	2035	3.982	1.101	5.082	-15.927	-10.844	5.361	-5.484	-166.176
	2036	4.202	1.101	5.302	-8.031	-2.729	5.050	2.320	-163.855
	2037	4.119	1.101	5.219	-4.094	1.125	4.665	5.790	-158.065
	2038	4.349	1.101	5.450	-4.094	1.356	4.613	5.969	-152.097
	2039	4.349	1.101	5.450	-4.094	1.356	2.588	3.944	-148.153
	2040	4.592	1.101	5.692	-4.094	1.598	35	1.633	-146.520
	2041	6.749	367	7.116	-1.362	5.754	-2.217	3.537	-142.984
	2042	7.924		7.924		7.924	-3.368	4.555	-138.428

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.101 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

53 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-16.409		-16.409	-16.409
2024				-16.510		-16.510	-32.919
2025				-14.702		-14.702	-47.620
2026	2.636	-432	2.204	-13.309	-4.096	-15.200	-62.821
2027	3.953	-647	3.306	-12.691	-5.774	-15.159	-77.980
2028	4.151	-664	3.487	-12.691	-5.313	-14.517	-92.497
2029	4.151	-664	3.487	-12.691	-4.831	-14.035	-106.532
2030	4.359	-682	3.677	-12.691	-4.327	-13.341	-119.874
2031	4.359	-682	3.677	-12.691	-3.800	-12.815	-132.689
2032	4.577	-804	3.772	-12.691	-3.250	-12.169	-144.857
2033	4.577	-804	3.772	-12.691	-2.674	-11.593	-156.451
2034	4.805	-824	3.982	-12.691	-2.012	-10.721	-167.172
2035	4.805	-824	3.982	-12.691	-1.390	-10.099	-177.271
2036	5.046	-844	4.202	-12.691	-840	-9.330	-186.601
2037	5.046	-927	4.119	-12.691	-654	-9.226	-195.827
2038	5.298	-948	4.349	-9.030	-496	-5.176	-201.003
2039	5.298	-948	4.349	-4.088	-330	-69	-201.073
2040	5.563	-971	4.592		-157	4.434	-196.638
2041	7.863	-1.114	6.749		-13	6.737	-189.901
2042	9.239	-1.316	7.924			7.924	-181.978

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
		minus Steuer			plus Steuer
		nach Steuer			nach Steuer
		56.957			56.957
		-6.774			54.537
		50.183			111.494

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 61.311

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 3.953 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/Liebhabeireichtlinien). 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

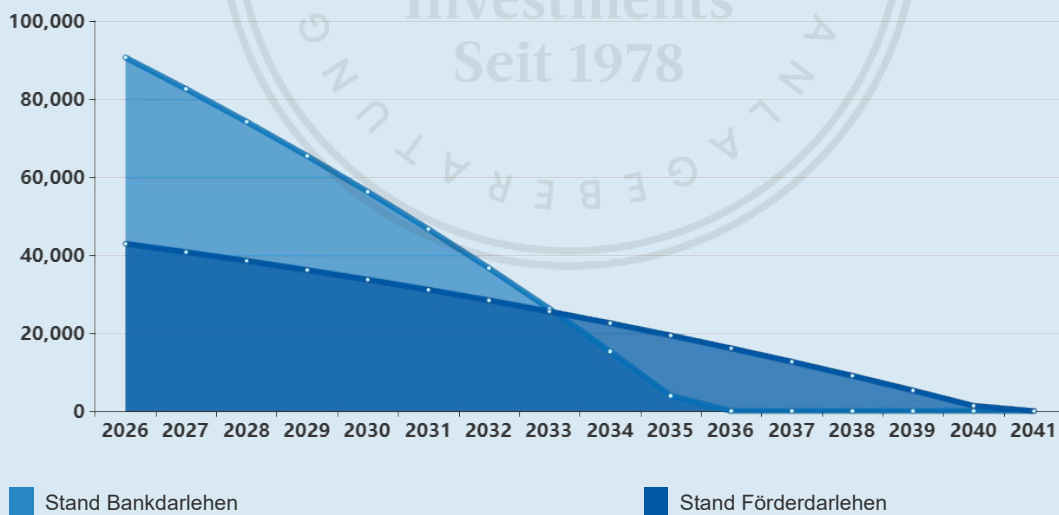
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

53 / 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	5.175	2.713	7.888	90.633	1.371	1.382	2.754	42.880	10.642
2027	8.049	3.783	11.832	82.584	2.140	1.991	4.130	40.740	15.963
2028	8.406	3.426	11.832	74.178	2.244	1.887	4.130	38.496	15.963
2029	8.779	3.053	11.832	65.398	2.353	1.778	4.130	36.144	15.963
2030	9.169	2.663	11.832	56.230	2.467	1.664	4.130	33.677	15.963
2031	9.576	2.257	11.832	46.654	2.587	1.544	4.130	31.090	15.963
2032	10.001	1.832	11.832	36.653	2.712	1.418	4.130	28.378	15.963
2033	10.445	1.388	11.832	26.209	2.844	1.287	4.130	25.534	15.963
2034	10.908	924	11.832	15.301	3.007	1.088	4.095	22.527	15.927
2035	11.392	440	11.832	3.909	3.145	949	4.095	19.382	15.927
2036	3.901	35	3.937		3.290	805	4.094	16.093	8.031
2037					3.441	654	4.094	12.652	4.094
2038					3.599	496	4.094	9.053	4.094
2039					3.764	330	4.094	5.289	4.094
2040					3.937	157	4.094	1.352	4.094
2041					1.350	13	1.362		1.362

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

53 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.747		-12.747	-12.747
2024				-7.907		-7.907	-20.654
2025				-2.010		-2.010	-22.665
2026	4.253	-432	3.821	-3.470	-4.096	-3.745	-26.409
2027	6.379	-647	5.732	-2.853	-5.774	-2.895	-29.304
2028	6.539	-664	5.875	-2.853	-5.313	-2.291	-31.595
2029	6.702	-664	6.038	-2.853	-4.831	-1.645	-33.240
2030	6.870	-682	6.188	-2.853	-4.327	-992	-34.232
2031	7.042	-682	6.360	-2.853	-3.800	-293	-34.525
2032	7.218	-804	6.413	-2.853	-3.250	311	-34.214
2033	7.398	-804	6.594	-2.853	-2.674	1.067	-33.148
2034	7.583	-824	6.759	-2.853	-2.012	1.895	-31.253
2035	7.773	-824	6.949	-2.853	-1.390	2.707	-28.546
2036	7.967	-844	7.123	-2.853	-840	3.430	-25.116
2037	8.166	-927	7.239	-2.853	-654	3.733	-21.384
2038	8.370	-948	7.422	-2.853	-496	4.073	-17.310
2039	8.579	-948	7.631	-2.853	-330	4.448	-12.862
2040	8.794	-971	7.823	-2.853	-157	4.813	-8.050
2041	9.014	-1.114	7.900	-2.853	-13	5.034	-3.015
2042	9.239	-1.316	7.924	-2.853		5.071	2.055

STEUERLICHER TOTALGEWINN

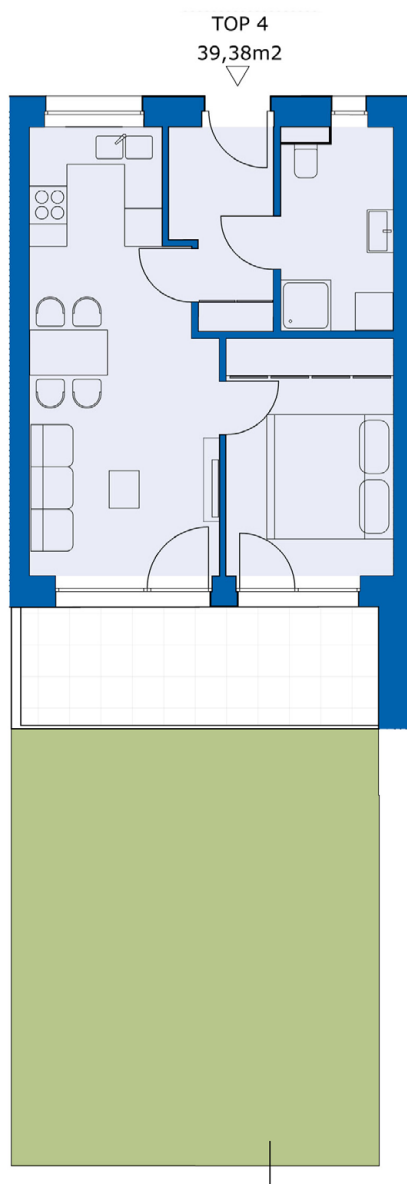
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 6.379 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 04 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	39,38 m ²
Garten	43,95 m ²
Terrasse	10,75 m ²
Kellerabteil	Nr. 04
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 12

