

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

72 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

72 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 382.512 Euro * - Haus E - EG - Top 5

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	64.081
2024	64.081
2025	64.081
	192.244

Steuerliches Ergebnis

2023	-22.291
2024	-22.428
2025	-19.972
	-64.692

192.244
Eigenaufwand vor Steuer

-32.346
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

159.898
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

130.154

Bankdarlehen gefördert ****

60.114

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

706

pro Monat

8.473

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

203

pro Monat

2.432

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

194.242

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

10.764

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

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

382.512

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

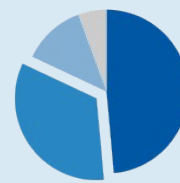


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

194.242

- 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 130.154 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 60.114 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

72 / 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					-64.081		-64.081	-64.081
	2024					-64.081	11.146	-52.936	-117.017
	2025					-64.081	11.214	-52.867	-169.884
	2026	2.994	997	3.991	-14.457	-10.466	9.986	-480	-170.364
	2027	4.491	1.495	5.986	-21.685	-15.699	10.325	-5.374	-175.738
	2028	4.737	1.495	6.232	-21.685	-15.453	10.297	-5.156	-180.894
	2029	4.737	1.495	6.232	-21.685	-15.453	9.861	-5.592	-186.486
	2030	4.995	1.495	6.490	-21.685	-15.195	9.533	-5.662	-192.148
	2031	4.995	1.495	6.490	-21.685	-15.195	9.062	-6.133	-198.281
	2032	5.125	1.495	6.620	-21.685	-15.065	8.704	-6.361	-204.642
	2033	5.125	1.495	6.620	-21.685	-15.065	8.266	-6.800	-211.441
	2034	5.409	1.495	6.904	-21.636	-14.732	7.875	-6.857	-218.298
	2035	5.409	1.495	6.904	-21.636	-14.732	7.282	-7.450	-225.748
	2036	5.708	1.495	7.203	-10.911	-3.708	6.860	3.152	-222.596
	2037	5.595	1.495	7.090	-5.562	1.528	6.337	7.865	-214.730
	2038	5.909	1.495	7.404	-5.562	1.842	6.267	8.109	-206.622
	2039	5.909	1.495	7.404	-5.562	1.842	3.516	5.357	-201.264
	2040	6.238	1.495	7.733	-5.562	2.171	47	2.218	-199.047
	2041	9.169	498	9.667	-1.851	7.817	-3.012	4.805	-194.242
	2042	10.764		10.764		10.764	-4.576	6.188	-188.054

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.495 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

72 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-22.291		-22.291	-22.291
2024				-22.428		-22.428	-44.720
2025				-19.972		-19.972	-64.692
2026	3.580	-586	2.994	-18.080	-5.564	-20.650	-85.341
2027	5.371	-879	4.491	-17.241	-7.844	-20.594	-105.935
2028	5.639	-902	4.737	-17.241	-7.217	-19.721	-125.656
2029	5.639	-902	4.737	-17.241	-6.563	-19.067	-144.723
2030	5.921	-926	4.995	-17.241	-5.878	-18.124	-162.847
2031	5.921	-926	4.995	-17.241	-5.163	-17.409	-180.256
2032	6.217	-1.092	5.125	-17.241	-4.415	-16.531	-196.787
2033	6.217	-1.092	5.125	-17.241	-3.633	-15.749	-212.537
2034	6.528	-1.119	5.409	-17.241	-2.733	-14.565	-227.101
2035	6.528	-1.119	5.409	-17.241	-1.888	-13.719	-240.821
2036	6.854	-1.147	5.708	-17.241	-1.142	-12.675	-253.496
2037	6.854	-1.259	5.595	-17.241	-888	-12.534	-266.030
2038	7.197	-1.288	5.909	-12.267	-673	-7.032	-273.061
2039	7.197	-1.288	5.909	-5.554	-449	-94	-273.155
2040	7.557	-1.319	6.238		-214	6.024	-267.131
2041	10.682	-1.514	9.169		-17	9.152	-257.979
2042	12.551	-1.787	10.764			10.764	-247.215

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
		77.375			77.375
		-9.203			74.088
		68.173			151.463

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 83.291

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.371 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

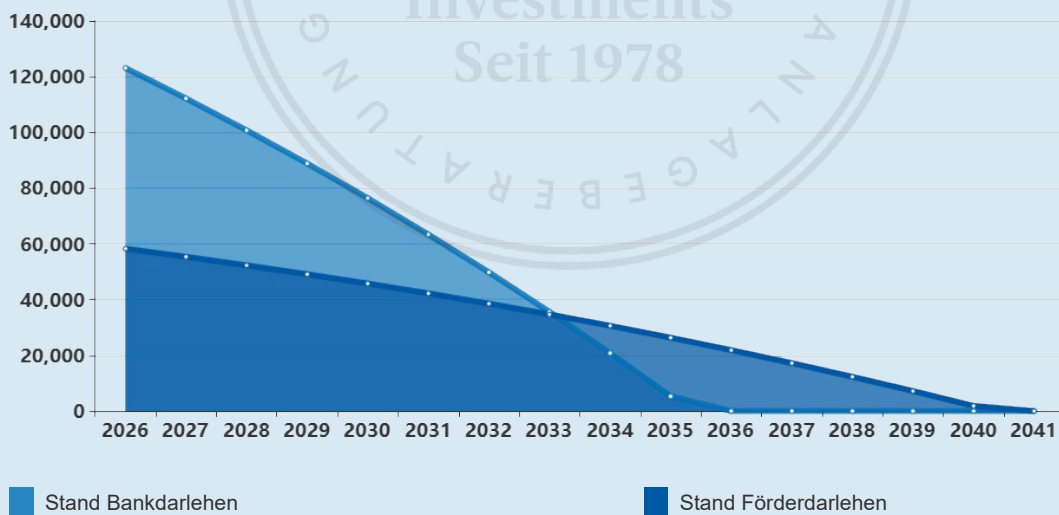
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

72 / 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	7.030	3.686	10.716	123.124	1.863	1.878	3.741	58.252	14.457
2027	10.934	5.140	16.074	112.189	2.907	2.704	5.611	55.345	21.685
2028	11.420	4.654	16.074	100.770	3.048	2.563	5.611	52.297	21.685
2029	11.926	4.148	16.074	88.843	3.196	2.415	5.611	49.101	21.685
2030	12.456	3.618	16.074	76.387	3.351	2.260	5.611	45.750	21.685
2031	13.009	3.066	16.074	63.379	3.514	2.097	5.611	42.236	21.685
2032	13.586	2.488	16.074	49.793	3.684	1.927	5.611	38.551	21.685
2033	14.189	1.885	16.074	35.604	3.863	1.748	5.611	34.688	21.685
2034	14.818	1.256	16.074	20.786	4.085	1.477	5.562	30.603	21.636
2035	15.476	598	16.074	5.310	4.273	1.290	5.562	26.331	21.636
2036	5.300	48	5.348		4.469	1.093	5.562	21.862	10.911
2037					4.674	888	5.562	17.188	5.562
2038					4.889	673	5.562	12.299	5.562
2039					5.113	449	5.562	7.185	5.562
2040					5.348	214	5.562	1.837	5.562
2041					1.833	17	1.851		1.851

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

72 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-17.317		-17.317	-17.317
2024				-10.741		-10.741	-28.058
2025				-2.731		-2.731	-30.790
2026	5.777	-586	5.191	-4.715	-5.564	-5.087	-35.877
2027	8.666	-879	7.787	-3.875	-7.844	-3.932	-39.809
2028	8.883	-902	7.981	-3.875	-7.217	-3.112	-42.921
2029	9.105	-902	8.203	-3.875	-6.563	-2.235	-45.157
2030	9.333	-926	8.406	-3.875	-5.878	-1.347	-46.504
2031	9.566	-926	8.640	-3.875	-5.163	-399	-46.902
2032	9.805	-1.092	8.713	-3.875	-4.415	422	-46.480
2033	10.050	-1.092	8.958	-3.875	-3.633	1.449	-45.031
2034	10.301	-1.119	9.183	-3.875	-2.733	2.574	-42.457
2035	10.559	-1.119	9.440	-3.875	-1.888	3.677	-38.780
2036	10.823	-1.147	9.676	-3.875	-1.142	4.659	-34.120
2037	11.094	-1.259	9.834	-3.875	-888	5.071	-29.050
2038	11.371	-1.288	10.082	-3.875	-673	5.534	-23.516
2039	11.655	-1.288	10.367	-3.875	-449	6.042	-17.474
2040	11.947	-1.319	10.627	-3.875	-214	6.538	-10.935
2041	12.245	-1.514	10.732	-3.875	-17	6.839	-4.096
2042	12.551	-1.787	10.764	-3.875		6.889	2.792

STEUERLICHER TOTALGEWINN

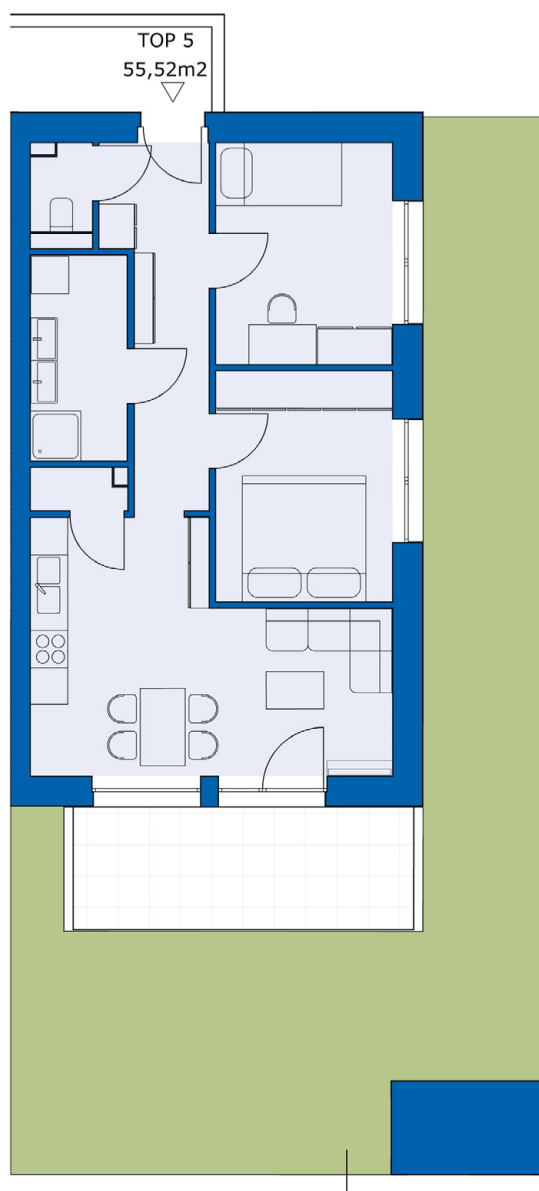
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 8.666 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 05 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m ²
Garten	58,69 m ²
Terrasse	10,74 m ²
Kellerabteil	Nr. 05
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 43

