IFA | Institut für Anlageberatung

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

66 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE

Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 350.636 Euro * - Haus E - 1. OG - Top 6

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	58.741	2023	-20.434
2024	58.741	2024	-20.559
2025	58.741	2025	-18.308
	176.224		-59.301

176.224
Eigenaufwand vor Steuer

-29.650
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

146.573
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	119.308
Bankdarlehen gefördert ****	55.105

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****)	647 pro Monat	7.767 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer *****)**	**186** pro Monat	**2.230** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	178.055
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	9.867
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,5 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

350.636

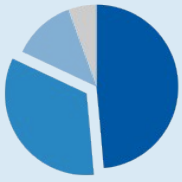
- 42% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 34% Bankdarlehen
- 16% Bankdarlehen gefördert

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2041

178.055

- 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 119.308 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 55.105 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

66 / 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					-58.741		-58.741	-58.741
	2024					-58.741	10.217	-48.524	-107.266
	2025					-58.741	10.280	-48.462	-155.727
	2026	2.745	914	3.658	-13.252	-9.594	9.154	-440	-156.167
	2027	4.117	1.371	5.488	-19.878	-14.390	9.464	-4.926	-161.093
	2028	4.342	1.371	5.713	-19.878	-14.165	9.439	-4.727	-165.820
	2029	4.342	1.371	5.713	-19.878	-14.165	9.039	-5.126	-170.946
	2030	4.579	1.371	5.949	-19.878	-13.929	8.739	-5.190	-176.136
	2031	4.579	1.371	5.949	-19.878	-13.929	8.307	-5.622	-181.757
	2032	4.698	1.371	6.068	-19.878	-13.810	7.979	-5.831	-187.588
€	2033	4.698	1.371	6.068	-19.878	-13.810	7.577	-6.233	-193.821
	2034	4.958	1.371	6.329	-19.833	-13.504	7.218	-6.286	-200.107
	2035	4.958	1.371	6.329	-19.833	-13.504	6.676	-6.829	-206.935
	2036	5.232	1.371	6.603	-10.001	-3.399	6.288	2.889	-204.046
	2037	5.129	1.371	6.499	-5.099	1.401	5.809	7.210	-196.836
	2038	5.416	1.371	6.787	-5.099	1.688	5.745	7.433	-189.403
	2039	5.416	1.371	6.787	-5.099	1.688	3.223	4.911	-184.492
	2040	5.718	1.371	7.089	-5.099	1.990	43	2.033	-182.459
	2041	8.405	457	8.862	-1.696	7.165	-2.761	4.404	**-178.055**
	2042	9.867		**9.867**		9.867	-4.195	5.673	-172.382

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.371 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-20.434		-20.434	-20.434
2024				-20.559		-20.559	-40.993
2025				-18.308		-18.308	-59.301
2026	3.282	-537	2.745	-16.573	-5.100	-18.929	-78.230
2027	4.923	-806	4.117	-15.804	-7.190	-18.877	-97.107
2028	5.169	-827	4.342	-15.804	-6.616	-18.078	-115.185
2029	5.169	-827	4.342	-15.804	-6.016	-17.478	-132.663
2030	5.428	-849	4.579	-15.804	-5.388	-16.614	-149.277
2031	5.428	-849	4.579	-15.804	-4.733	-15.958	-165.235
2032	5.699	-1.001	4.698	-15.804	-4.047	-15.153	-180.388
2033	5.699	-1.001	4.698	-15.804	-3.330	-14.437	-194.825
2034	5.984	-1.026	4.958	-15.804	-2.505	-13.351	-208.176
2035	5.984	-1.026	4.958	-15.804	-1.730	-12.576	-220.752
2036	6.283	-1.051	5.232	-15.804	-1.047	-11.619	-232.371
2037	6.283	-1.154	5.129	-15.804	-814	-11.490	-243.860
2038	6.597	-1.181	5.416	-11.245	-617	-6.446	-250.306
2039	6.597	-1.181	5.416	-5.091	-411	-86	-250.392
2040	6.927	-1.209	5.718		-196	5.522	-244.870
2041	9.792	-1.387	8.405		-16	8.389	-236.481
2042	11.505	-1.638	9.867			9.867	-226.614

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.

Nettoeinnahmen	70.927
minus Steuer	-8.436
nach Steuer	**62.492**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	70.927
plus Steuer	67.914
nach Steuer	**138.841**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 76.350

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 4.923 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.

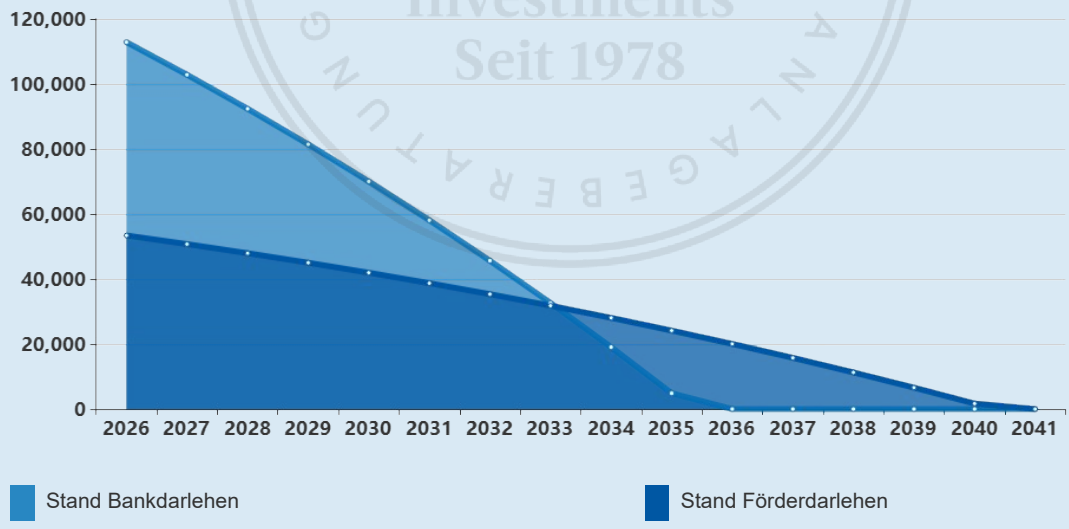
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

KREDITÜBERSICHT

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2023									
2024									
2025									
2026	6.444	3.379	9.823	112.863	1.708	1.721	3.429	53.397	13.252
2027	10.023	4.711	14.735	102.840	2.665	2.479	5.143	50.733	19.878
2028	10.468	4.266	14.735	92.372	2.794	2.350	5.143	47.939	19.878
2029	10.933	3.802	14.735	81.439	2.930	2.214	5.143	45.009	19.878
2030	11.418	3.317	14.735	70.021	3.072	2.072	5.143	41.937	19.878
2031	11.924	2.810	14.735	58.097	3.221	1.923	5.144	38.716	19.878
2032	12.454	2.281	14.735	45.643	3.377	1.766	5.144	35.339	19.878
2033	13.006	1.728	14.734	32.637	3.541	1.602	5.143	31.798	19.878
2034	13.584	1.151	14.735	19.054	3.745	1.354	5.099	28.053	19.833
2035	14.186	548	14.734	4.867	3.917	1.182	5.099	24.137	19.833
2036	4.858	44	4.903		4.096	1.002	5.099	20.040	10.001
2037					4.285	814	5.099	15.756	5.099
2038					4.482	617	5.099	11.274	5.099
2039					4.687	411	5.099	6.587	5.099
2040					4.903	196	5.099	1.684	5.099
2041					1.681	16	1.696		1.696

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



IFA Immobilien Investments Seit 1978 ANLAGEBERATUNG

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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-15.874		-15.874	-15.874
2024				-9.846		-9.846	-25.720
2025				-2.503		-2.503	-28.224
2026	5.296	-537	4.759	-4.322	-5.100	-4.663	-32.887
2027	7.944	-806	7.138	-3.552	-7.190	-3.605	-36.492
2028	8.143	-827	7.316	-3.552	-6.616	-2.853	-39.344
2029	8.346	-827	7.519	-3.552	-6.016	-2.049	-41.393
2030	8.555	-849	7.706	-3.552	-5.388	-1.235	-42.628
2031	8.769	-849	7.920	-3.552	-4.733	-365	-42.994
2032	8.988	-1.001	7.987	-3.552	-4.047	387	-42.607
2033	9.213	-1.001	8.211	-3.552	-3.330	1.329	-41.278
2034	9.443	-1.026	8.417	-3.552	-2.505	2.360	-38.918
2035	9.679	-1.026	8.653	-3.552	-1.730	3.371	-35.548
2036	9.921	-1.051	8.870	-3.552	-1.047	4.271	-31.277
2037	10.169	-1.154	9.015	-3.552	-814	4.648	-26.629
2038	10.423	-1.181	9.242	-3.552	-617	5.072	-21.556
2039	10.684	-1.181	9.503	-3.552	-411	5.539	-16.017
2040	10.951	-1.209	9.742	-3.552	-196	5.993	-10.024
2041	11.225	-1.387	9.837	-3.552	-16	6.269	-3.755
2042	**11.505**	**-1.638**	**9.867**	**-3.552**		**6.315**	**2.560**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

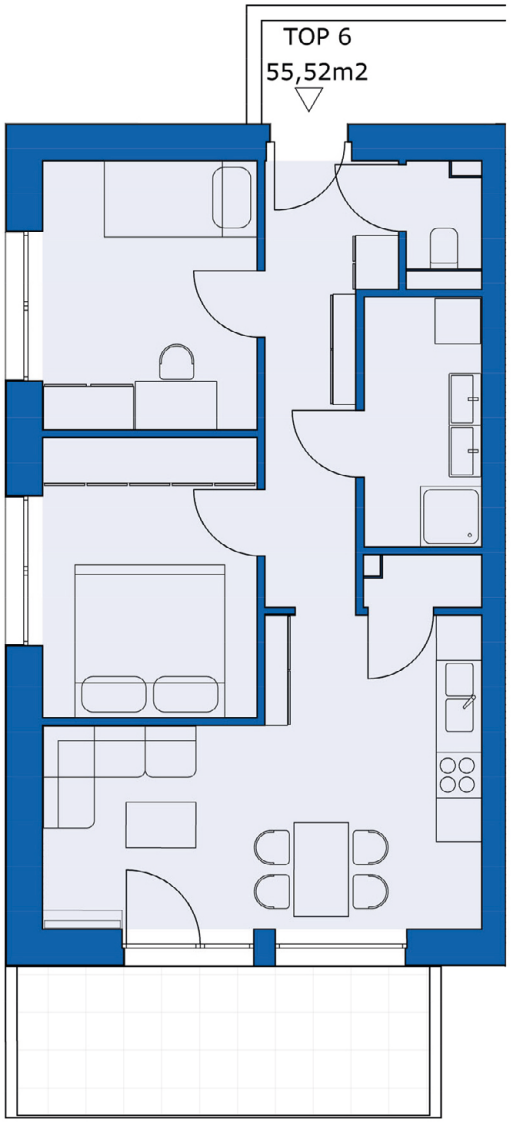
IFA | Institut für Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 7.944 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.

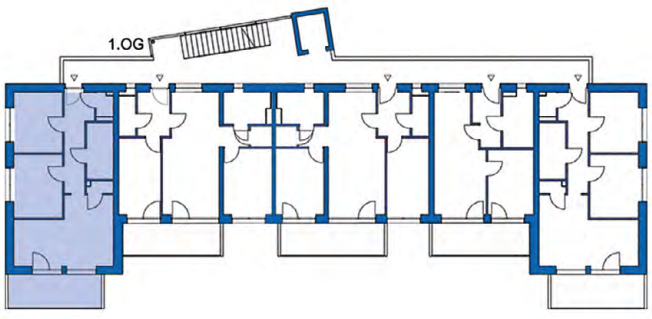
IFA | Institut für Anlageberatung



Tiergartenweg 32e | 8055 Graz

TOP 06 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m²
Balkon	10,74 m²
Kellerabteil	Nr. 06
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 44



Druck- und Satzfehler sowie Änderung in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächendar- stellungen sind als Orientierung zu verstehen, die Ausführung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung exakt definiert. Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich geringfügig ändern. Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung. **Planstand: August 2023**