

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

48 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

48 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 255.008 Euro \* - Haus E - 1. OG - Top 9

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	42.721	2023	-14.861
2024	42.721	2024	-14.952
2025	42.721	2025	-13.315
	128.163		-43.128

128.163  
Eigenaufwand vor Steuer

**-21.564**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**106.599**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	86.769
Bankdarlehen gefördert ****	40.076

#### FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

**471**

pro Monat

**5.648**

pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*

**135**

pro Monat

**1.622**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

**Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten

**129.495**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**7.176**

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

**5,5 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**255.008**

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

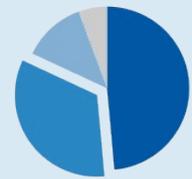


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2041

**129.495**

49%	Eigenaufwand
33%	Steuerrückfluss
12%	Mieten bereinigt um Zinsaufwände
6%	Zuschüsse



\* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 86.769 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 40.076 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

48 / 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					-42.721		-42.721	-42.721
2024					-42.721	7.430	-35.291	-78.011
2025					-42.721	7.476	-35.245	-113.256
2026	1.996	665	2.661	-9.638	-6.977	6.657	-320	-113.576
2027	2.994	997	3.991	-14.457	-10.466	6.883	-3.583	-117.159
2028	3.158	997	4.155	-14.457	-10.302	6.865	-3.437	-120.596
2029	3.158	997	4.155	-14.457	-10.302	6.574	-3.728	-124.324
2030	3.330	997	4.327	-14.457	-10.130	6.356	-3.774	-128.099
2031	3.330	997	4.327	-14.457	-10.130	6.041	-4.089	-132.187
2032	3.417	997	4.413	-14.457	-10.043	5.803	-4.240	-136.428
2033	3.417	997	4.413	-14.457	-10.043	5.510	-4.533	-140.961
2034	3.606	997	4.603	-14.424	-9.821	5.250	-4.572	-145.532
2035	3.606	997	4.603	-14.424	-9.821	4.855	-4.966	-150.499
2036	3.805	997	4.802	-7.274	-2.472	4.573	2.101	-148.397
2037	3.730	997	4.727	-3.708	1.019	4.225	5.244	-143.154
2038	3.939	997	4.936	-3.708	1.228	4.178	5.406	-137.748
2039	3.939	997	4.936	-3.708	1.228	2.344	3.572	-134.176
2040	4.159	997	5.155	-3.708	1.447	31	1.479	-132.698
2041	6.113	332	6.445	-1.234	5.211	-2.008	3.203	<b>-129.495</b>
2042	7.176		<b>7.176</b>		7.176	-3.051	4.125	-125.369

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 997 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

48 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-14.861		-14.861	-14.861
2024				-14.952		-14.952	-29.813
2025				-13.315		-13.315	-43.128
2026	2.387	-391	1.996	-12.053	-3.709	-13.766	-56.894
2027	3.580	-586	2.994	-11.494	-5.229	-13.729	-70.623
2028	3.759	-602	3.158	-11.494	-4.812	-13.148	-83.771
2029	3.759	-602	3.158	-11.494	-4.375	-12.711	-96.482
2030	3.947	-617	3.330	-11.494	-3.919	-12.083	-108.565
2031	3.947	-617	3.330	-11.494	-3.442	-11.606	-120.171
2032	4.145	-728	3.417	-11.494	-2.943	-11.021	-131.192
2033	4.145	-728	3.417	-11.494	-2.422	-10.500	-141.691
2034	4.352	-746	3.606	-11.494	-1.822	-9.710	-151.401
2035	4.352	-746	3.606	-11.494	-1.259	-9.146	-160.547
2036	4.570	-764	3.805	-11.494	-761	-8.450	-168.997
2037	4.570	-840	3.730	-11.494	-592	-8.356	-177.353
2038	4.798	-859	3.939	-8.178	-449	-4.688	-182.041
2039	4.798	-859	3.939	-3.702	-299	-63	-182.103
2040	5.038	-879	4.159		-143	4.016	-178.087
2041	7.122	-1.009	6.113		-11	6.101	-171.986
2042	8.368	-1.191	7.176			7.176	-164.810

### 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
		51.583			51.583
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.135			49.392
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>45.448</b>			<b>100.975</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 55.527**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 3.580 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/Liebhabereichtlinien). 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

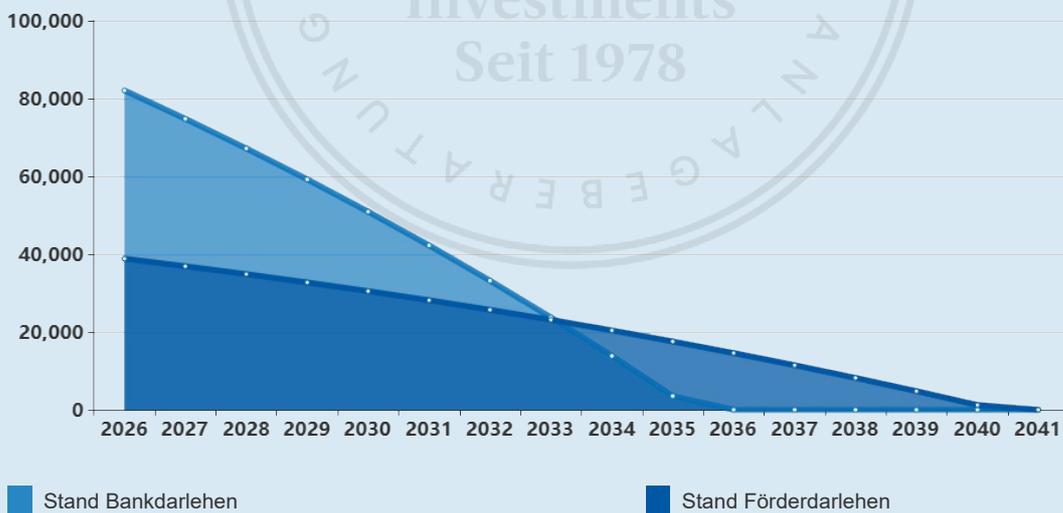
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## KREDITÜBERSICHT

48 / 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	4.687	2.457	7.144	82.082	1.242	1.252	2.494	38.834	9.638
2027	7.290	3.426	10.716	74.793	1.938	1.803	3.741	36.896	14.457
2028	7.613	3.103	10.716	67.180	2.032	1.709	3.741	34.864	14.457
2029	7.951	2.765	10.716	59.229	2.131	1.610	3.741	32.734	14.457
2030	8.304	2.412	10.716	50.925	2.234	1.507	3.741	30.500	14.457
2031	8.672	2.044	10.716	42.253	2.343	1.398	3.741	28.157	14.457
2032	9.057	1.659	10.716	33.195	2.456	1.284	3.741	25.701	14.457
2033	9.459	1.257	10.716	23.736	2.575	1.165	3.741	23.125	14.457
2034	9.879	837	10.716	13.857	2.723	985	3.708	20.402	14.424
2035	10.317	399	10.716	3.540	2.848	860	3.708	17.554	14.424
2036	3.533	32	3.566		2.979	729	3.708	14.574	7.274
2037					3.116	592	3.708	11.458	3.708
2038					3.259	449	3.708	8.199	3.708
2039					3.409	299	3.708	4.790	3.708
2040					3.566	143	3.708	1.225	3.708
2041					1.222	11	1.234		1.234

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

48 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-11.545		-11.545	-11.545
2024				-7.161		-7.161	-18.706
2025				-1.821		-1.821	-20.526
2026	3.852	-391	3.461	-3.143	-3.709	-3.391	-23.918
2027	5.777	-586	5.191	-2.584	-5.229	-2.622	-26.539
2028	5.922	-602	5.320	-2.584	-4.812	-2.075	-28.614
2029	6.070	-602	5.468	-2.584	-4.375	-1.490	-30.104
2030	6.222	-617	5.604	-2.584	-3.919	-898	-31.003
2031	6.377	-617	5.760	-2.584	-3.442	-266	-31.268
2032	6.537	-728	5.808	-2.584	-2.943	282	-30.987
2033	6.700	-728	5.972	-2.584	-2.422	966	-30.021
2034	6.868	-746	6.122	-2.584	-1.822	1.716	-28.304
2035	7.039	-746	6.293	-2.584	-1.259	2.451	-25.853
2036	7.215	-764	6.451	-2.584	-761	3.106	-22.747
2037	7.396	-840	6.556	-2.584	-592	3.380	-19.366
2038	7.581	-859	6.722	-2.584	-449	3.689	-15.677
2039	7.770	-859	6.911	-2.584	-299	4.028	-11.649
2040	7.964	-879	7.085	-2.584	-143	4.359	-7.290
2041	8.163	-1.009	7.154	-2.584	-11	4.559	-2.731
<b>2042</b>	<b>8.368</b>	<b>-1.191</b>	<b>7.176</b>	<b>-2.584</b>		<b>4.592</b>	<b>1.861</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

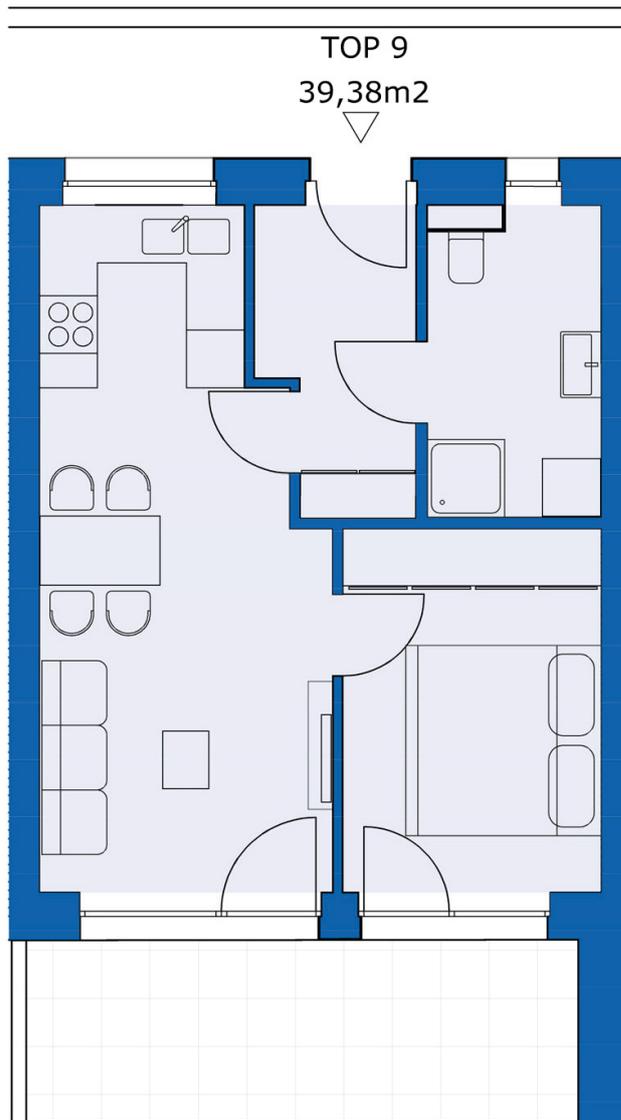
**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 5.777 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 09 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	39,38 m <sup>2</sup>
Balkon	10,75 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 09
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 29

