

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG

71 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## PROGNOSERECHNUNG

### Barzeichnung

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 377.200 Euro \* - Haus E - 2. OG - Top 12

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

##### Eigenaufwand

2023	317.920
Barzeichnungsbonus	-15.798
	302.122

##### Steuerliches Ergebnis

2023	-14.263
2024	-16.204
2025	-17.859
	-48.326

302.122  
Eigenaufwand vor Steuer

**-24.163**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**277.959**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert \*\*\*

59.280

#### ERTRAGSPHASE I (2026 - 2041)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*\*\*)

**129**  
pro Monat

**1.551**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*\*)

**547**  
pro Monat

**6.565**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

**168.408**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**10.615**

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

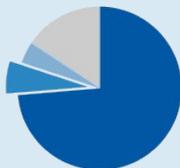
**6,3 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**377.200**

- 74% Eigenaufwand
- 6% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnungsbonus
- 16% Bankdarlehen gefördert



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2041

**168.408**

- 44% gebundenes Kapital
- 29% Steuerrückfluss
- 21% 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 gefördert in Höhe von 59.280 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

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2023					-302.122		-302.122		-302.122
2024						7.132	7.132	2,36 %	-294.991
2025						8.102	8.102	2,75 %	-286.889
2026	2.953	983	3.936	-3.689	247	8.930	9.176	3,20 %	-277.712
2027	4.429	1.474	5.903	-5.533	370	8.364	8.734	3,15 %	-268.978
2028	4.671	1.474	6.146	-5.533	612	7.620	8.232	3,06 %	-260.746
2029	4.671	1.474	6.146	-5.533	612	7.429	8.041	3,08 %	-252.705
2030	4.926	1.474	6.400	-5.533	867	7.356	8.223	3,25 %	-244.482
2031	4.926	1.474	6.400	-5.533	867	7.152	8.019	3,28 %	-236.463
2032	5.054	1.474	6.528	-5.533	995	7.072	8.067	3,41 %	-228.396
2033	5.054	1.474	6.528	-5.533	995	6.924	7.919	3,47 %	-220.477
2034	5.334	1.474	6.809	-5.485	1.323	6.836	8.159	3,70 %	-212.318
2035	5.334	1.474	6.809	-5.485	1.323	6.562	7.886	3,71 %	-204.432
2036	5.629	1.474	7.103	-5.485	1.618	6.470	8.088	3,96 %	-196.345
2037	5.517	1.474	6.992	-5.485	1.507	6.226	7.732	3,94 %	-188.612
2038	5.827	1.474	7.301	-5.485	1.816	6.180	7.996	4,24 %	-180.616
2039	5.827	1.474	7.301	-5.485	1.816	3.467	5.283	2,93 %	-175.333
2040	6.151	1.474	7.626	-5.485	2.141	46	2.187	1,25 %	-173.146
2041	9.042	491	9.533	-1.825	7.708	-2.970	4.738	2,74 %	<b>-168.408</b>
2042	10.615		<b>10.615</b>		10.615	-4.512	6.102	3,62 %	-162.306

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.474 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

\*\* Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\* angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

\*\*\*\* Nettoeinnahmen / Aufwand MIT Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*\*\* kumulierter Eigenaufwand nach Steuer (gebundenes Kapital)

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

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-14.263		-14.263	-14.263
2024				-16.204		-16.204	-30.467
2025				-17.859		-17.859	-48.326
2026	3.531	-578	2.953	-17.829	-1.852	-16.728	-65.055
2027	5.296	-867	4.429	-17.001	-2.667	-15.239	-80.294
2028	5.561	-890	4.671	-17.001	-2.528	-14.858	-95.152
2029	5.561	-890	4.671	-17.001	-2.382	-14.712	-109.864
2030	5.839	-913	4.926	-17.001	-2.229	-14.305	-124.168
2031	5.839	-913	4.926	-17.001	-2.068	-14.144	-138.313
2032	6.131	-1.077	5.054	-17.001	-1.900	-13.848	-152.160
2033	6.131	-1.077	5.054	-17.001	-1.724	-13.671	-165.832
2034	6.437	-1.103	5.334	-17.001	-1.457	-13.124	-178.956
2035	6.437	-1.103	5.334	-17.001	-1.272	-12.939	-191.895
2036	6.759	-1.131	5.629	-17.001	-1.078	-12.451	-204.346
2037	6.759	-1.242	5.517	-17.001	-876	-12.360	-216.706
2038	7.097	-1.271	5.827	-12.097	-664	-6.934	-223.640
2039	7.097	-1.271	5.827	-5.477	-443	-93	-223.733
2040	7.452	-1.301	6.151		-211	5.940	-217.793
2041	10.534	-1.492	9.042		-17	9.025	-208.768
2042	12.377	-1.762	10.615			10.615	-198.153

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		76.301			76.301
		-9.075			73.059
		<b>67.226</b>			<b>149.360</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 82.134**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.296 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.

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

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	1.837	1.852	3.689	57.443
2027	2.866	2.667	5.533	54.576
2028	3.006	2.528	5.533	51.571
2029	3.152	2.382	5.533	48.419
2030	3.305	2.229	5.533	45.114
2031	3.465	2.068	5.533	41.649
2032	3.633	1.900	5.533	38.016
2033	3.810	1.724	5.533	34.207
2034	4.028	1.457	5.485	30.178
2035	4.213	1.272	5.485	25.965
2036	4.407	1.078	5.485	21.558
2037	4.609	876	5.485	16.949
2038	4.821	664	5.485	12.128
2039	5.042	443	5.485	7.086
2040	5.274	211	5.485	1.811
2041	1.808	17	1.825	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-9.358		-9.358	-9.358
2024				-4.679		-4.679	-14.038
2025				-858		-858	-14.895
2026	5.697	-578	5.119	-4.649	-1.852	-1.382	-16.277
2027	8.546	-867	7.679	-3.822	-2.667	1.190	-15.087
2028	8.760	-890	7.870	-3.822	-2.528	1.521	-13.566
2029	8.979	-890	8.089	-3.822	-2.382	1.886	-11.680
2030	9.203	-913	8.290	-3.822	-2.229	2.239	-9.441
2031	9.433	-913	8.520	-3.822	-2.068	2.630	-6.811
2032	9.669	-1.077	8.592	-3.822	-1.900	2.870	-3.941
2033	9.911	-1.077	8.833	-3.822	-1.724	3.288	-652
<b>2034</b>	<b>10.158</b>	<b>-1.103</b>	<b>9.055</b>	<b>-3.822</b>	<b>-1.457</b>	<b>3.777</b>	<b>3.124</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

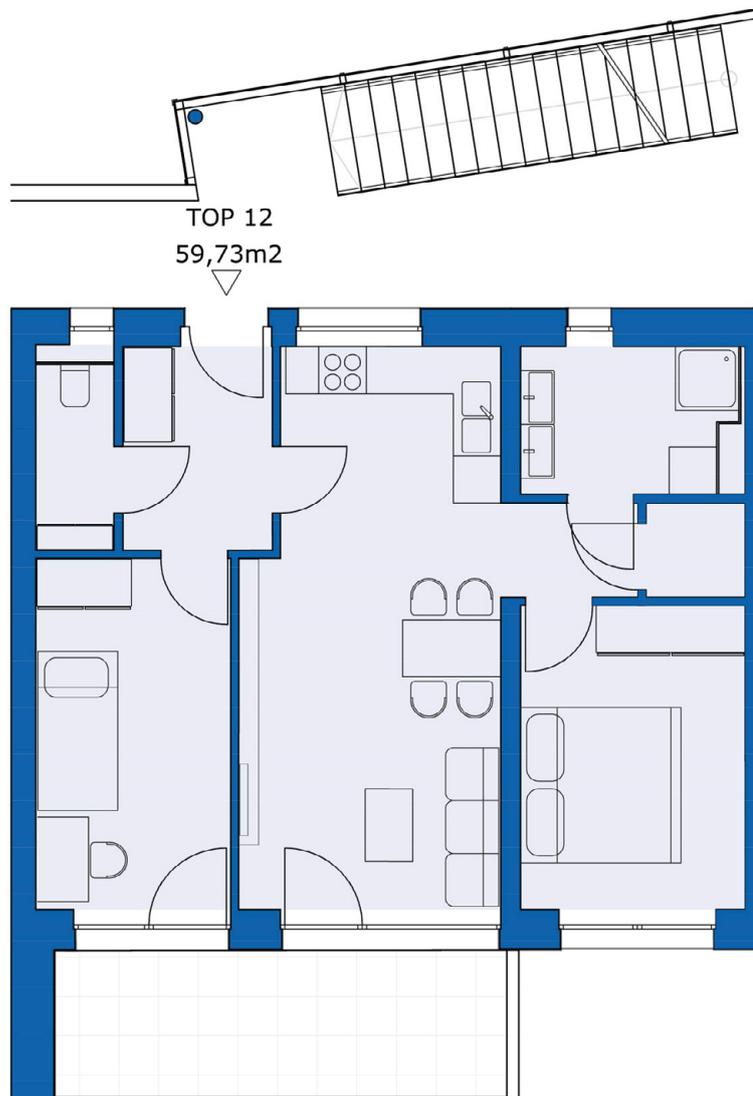
**IM 12. JAHR**

**IFA** | Immobilien  
Investments  
Seit 1978  
**Institut für  
Anlageberatung**

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 8.546 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/Liebhabereichtlinien). 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 12. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



**Tiergartenweg 32e** | 8055 Graz

TOP 12 / 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	59,73 m <sup>2</sup>
Balkon	10,62 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 12
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 32

