

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

107 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

107 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 568.456 Euro * - Haus E - DG - Top 17

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	95.232
2024	95.232
2025	95.232
	285.696

Steuerliches Ergebnis

2023	-33.127
2024	-33.331
2025	-29.681
	-96.139

285.696
Eigenaufwand vor Steuer

-48.070
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

237.627
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

193.423

Bankdarlehen gefördert ****

89.337

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.049
pro Monat

12.591
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

301
pro Monat

3.615
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

288.665

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

15.997

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

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

568.456

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

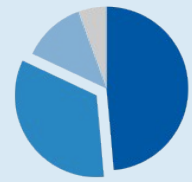


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

288.665

- 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 193.423 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 89.337 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

107 / 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					-95.232		-95.232	-95.232
€	2024					-95.232	16.564	-78.668	-173.901
	2025					-95.232	16.666	-78.566	-252.467
	2026	4.450	1.481	5.931	-21.484	-15.553	14.840	-713	-253.180
	2027	6.674	2.222	8.896	-32.226	-23.330	15.344	-7.986	-261.166
	2028	7.040	2.222	9.262	-32.226	-22.965	15.302	-7.663	-268.829
	2029	7.040	2.222	9.262	-32.226	-22.965	14.654	-8.311	-277.139
	2030	7.423	2.222	9.645	-32.226	-22.581	14.168	-8.414	-285.553
	2031	7.423	2.222	9.645	-32.226	-22.581	13.467	-9.114	-294.667
	2032	7.616	2.222	9.838	-32.226	-22.388	12.936	-9.453	-304.120
€	2033	7.616	2.222	9.838	-32.226	-22.388	12.283	-10.105	-314.225
	2034	8.039	2.222	10.261	-32.154	-21.893	11.703	-10.191	-324.416
	2035	8.039	2.222	10.261	-32.154	-21.893	10.822	-11.071	-335.486
	2036	8.483	2.222	10.705	-16.214	-5.510	10.194	4.685	-330.802
	2037	8.315	2.222	10.537	-8.266	2.271	9.418	11.689	-319.113
	2038	8.781	2.222	11.003	-8.266	2.737	9.313	12.050	-307.063
	2039	8.781	2.222	11.003	-8.266	2.737	5.225	7.962	-299.101
	2040	9.270	2.222	11.492	-8.266	3.226	70	3.296	-295.805
	2041	13.626	741	14.367	-2.750	11.617	-4.476	7.140	-288.665
	2042	15.997		15.997		15.997	-6.800	9.196	-279.469

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.222 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

107 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-33.127		-33.127	-33.127
2024				-33.331		-33.331	-66.458
2025				-29.681		-29.681	-96.139
2026	5.321	-871	4.450	-26.869	-8.268	-30.688	-126.827
2027	7.981	-1.307	6.674	-25.622	-11.657	-30.604	-157.431
2028	8.380	-1.341	7.040	-25.622	-10.726	-29.308	-186.739
2029	8.380	-1.341	7.040	-25.622	-9.753	-28.335	-215.075
2030	8.799	-1.376	7.423	-25.622	-8.736	-26.935	-242.009
2031	8.799	-1.376	7.423	-25.622	-7.672	-25.871	-267.881
2032	9.239	-1.623	7.616	-25.622	-6.561	-24.567	-292.448
2033	9.239	-1.623	7.616	-25.622	-5.399	-23.405	-315.853
2034	9.701	-1.663	8.039	-25.622	-4.062	-21.645	-337.498
2035	9.701	-1.663	8.039	-25.622	-2.805	-20.389	-357.887
2036	10.186	-1.704	8.483	-25.622	-1.697	-18.836	-376.723
2037	10.186	-1.872	8.315	-25.622	-1.320	-18.627	-395.350
2038	10.696	-1.915	8.781	-18.230	-1.001	-10.450	-405.800
2039	10.696	-1.915	8.781	-8.253	-667	-139	-405.939
2040	11.231	-1.960	9.270		-318	8.952	-396.987
2041	15.875	-2.249	13.626		-26	13.600	-383.386
2042	18.653	-2.656	15.997			15.997	-367.390

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
		114.988			114.988
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.676			110.103
		nach Steuer			nach Steuer
		101.312			225.091

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 123.779

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 7.981 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

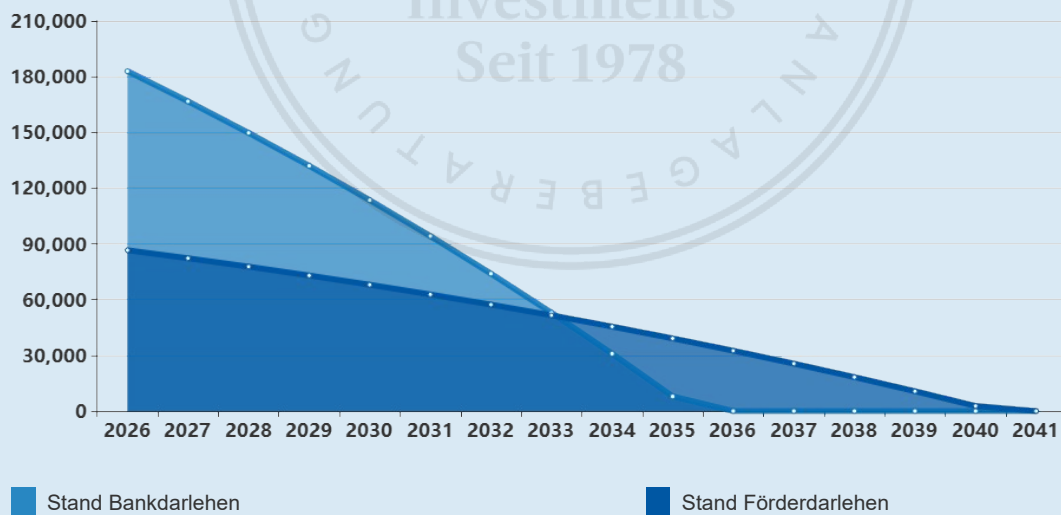
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

107 / 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	10.448	5.477	15.925	182.975	2.768	2.791	5.559	86.568	21.484
2027	16.250	7.638	23.888	166.725	4.320	4.019	8.339	82.249	32.226
2028	16.971	6.917	23.888	149.755	4.530	3.809	8.339	77.719	32.226
2029	17.724	6.164	23.888	132.030	4.750	3.589	8.339	72.969	32.226
2030	18.511	5.377	23.888	113.520	4.980	3.359	8.339	67.989	32.226
2031	19.332	4.556	23.888	94.188	5.222	3.117	8.339	62.767	32.226
2032	20.190	3.698	23.888	73.998	5.475	2.863	8.339	57.292	32.226
2033	21.086	2.802	23.888	52.912	5.741	2.597	8.339	51.551	32.226
2034	22.022	1.866	23.888	30.890	6.071	2.196	8.266	45.480	32.154
2035	22.999	889	23.888	7.891	6.350	1.917	8.266	39.130	32.154
2036	7.877	72	7.948		6.641	1.625	8.266	32.489	16.214
2037					6.946	1.320	8.266	25.543	8.266
2038					7.265	1.001	8.266	18.277	8.266
2039					7.599	667	8.266	10.678	8.266
2040					7.948	318	8.266	2.730	8.266
2041					2.725	26	2.750		2.750

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

107 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-25.735		-25.735	-25.735
2024				-15.963		-15.963	-41.698
2025				-4.059		-4.059	-45.757
2026	8.586	-871	7.715	-7.006	-8.268	-7.560	-53.317
2027	12.879	-1.307	11.572	-5.759	-11.657	-5.844	-59.161
2028	13.201	-1.341	11.860	-5.759	-10.726	-4.625	-63.786
2029	13.531	-1.341	12.190	-5.759	-9.753	-3.322	-67.108
2030	13.869	-1.376	12.493	-5.759	-8.736	-2.002	-69.110
2031	14.216	-1.376	12.840	-5.759	-7.672	-592	-69.702
2032	14.571	-1.623	12.948	-5.759	-6.561	628	-69.074
2033	14.936	-1.623	13.312	-5.759	-5.399	2.154	-66.921
2034	15.309	-1.663	13.646	-5.759	-4.062	3.826	-63.095
2035	15.692	-1.663	14.029	-5.759	-2.805	5.464	-57.631
2036	16.084	-1.704	14.380	-5.759	-1.697	6.924	-50.707
2037	16.486	-1.872	14.615	-5.759	-1.320	7.536	-43.171
2038	16.898	-1.915	14.984	-5.759	-1.001	8.223	-34.948
2039	17.321	-1.915	15.406	-5.759	-667	8.980	-25.968
2040	17.754	-1.960	15.794	-5.759	-318	9.716	-16.251
2041	18.198	-2.249	15.948	-5.759	-26	10.164	-6.088
2042	18.653	-2.656	15.997	-5.759		10.237	4.149

STEUERLICHER TOTALGEWINN

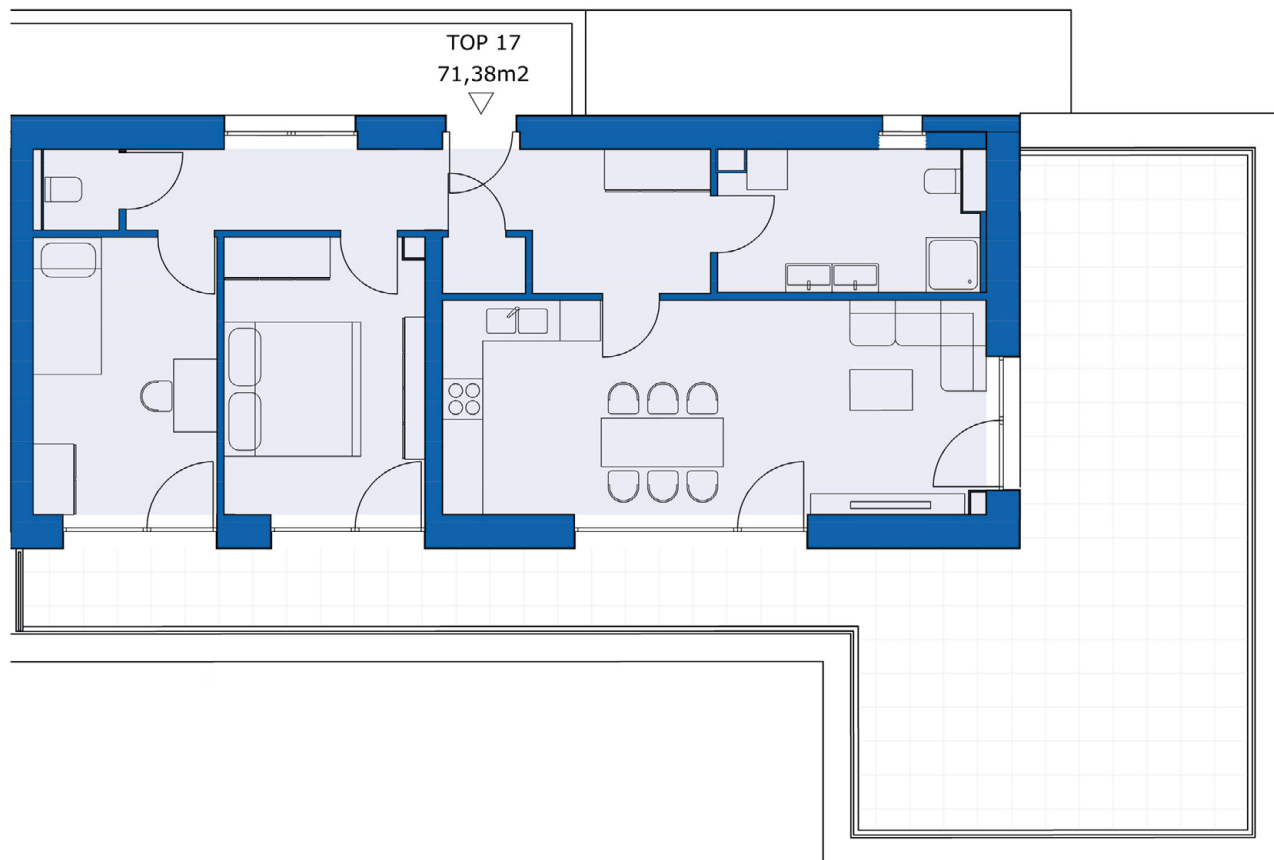
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 12.879 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 17 / DACHGESCHOSS

Wohnfläche	71,38 m ²
Terrasse	58,10 m ²
Kellerabteil	Nr. 17
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 15 und 16

