

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

74 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 393.138 Euro * - Haus D - EG - Top 18

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	65.861
2024	65.861
2025	65.861
	197.584

Steuerliches Ergebnis

2023	-22.910
2024	-23.051
2025	-20.527
	-66.489

197.584
Eigenaufwand vor Steuer

-33.244
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

164.340
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

133.769

Bankdarlehen gefördert ****

61.784

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

726

pro Monat

8.708

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

208

pro Monat

2.500

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

199.637

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.063

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

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

393.138

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

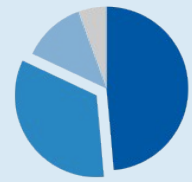


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

199.637

- 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 133.769 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 61.784 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

74 / 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					-65.861		-65.861	-65.861
€	2024					-65.861	11.455	-54.406	-120.268
	2025					-65.861	11.526	-54.336	-174.603
	2026	3.077	1.025	4.102	-14.858	-10.757	10.263	-493	-175.096
	2027	4.616	1.537	6.153	-22.287	-16.135	10.612	-5.523	-180.620
	2028	4.868	1.537	6.405	-22.287	-15.882	10.583	-5.299	-185.919
	2029	4.868	1.537	6.405	-22.287	-15.882	10.135	-5.748	-191.667
	2030	5.134	1.537	6.670	-22.287	-15.617	9.798	-5.819	-197.486
	2031	5.134	1.537	6.670	-22.287	-15.617	9.314	-6.303	-203.789
	2032	5.267	1.537	6.804	-22.287	-15.484	8.946	-6.537	-210.326
€	2033	5.267	1.537	6.804	-22.287	-15.484	8.495	-6.988	-217.314
	2034	5.559	1.537	7.096	-22.237	-15.141	8.093	-7.048	-224.362
	2035	5.559	1.537	7.096	-22.237	-15.141	7.485	-7.656	-232.019
	2036	5.866	1.537	7.403	-11.214	-3.811	7.050	3.240	-228.779
	2037	5.751	1.537	7.287	-5.717	1.570	6.513	8.084	-220.695
	2038	6.073	1.537	7.610	-5.717	1.893	6.441	8.334	-212.361
	2039	6.073	1.537	7.610	-5.717	1.893	3.614	5.506	-206.855
	2040	6.411	1.537	7.948	-5.717	2.231	48	2.279	-204.576
	2041	9.424	512	9.936	-1.902	8.034	-3.096	4.938	-199.637
	2042	11.063		11.063		11.063	-4.703	6.360	-193.277

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.537 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

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-22.910		-22.910	-22.910
2024				-23.051		-23.051	-45.962
2025				-20.527		-20.527	-66.489
2026	3.680	-603	3.077	-18.582	-5.718	-21.223	-87.712
2027	5.520	-904	4.616	-17.720	-8.062	-21.166	-108.878
2028	5.796	-927	4.868	-17.720	-7.418	-20.269	-129.147
2029	5.796	-927	4.868	-17.720	-6.745	-19.596	-148.743
2030	6.086	-952	5.134	-17.720	-6.042	-18.628	-167.371
2031	6.086	-952	5.134	-17.720	-5.306	-17.892	-185.263
2032	6.390	-1.123	5.267	-17.720	-4.538	-16.990	-202.254
2033	6.390	-1.123	5.267	-17.720	-3.734	-16.187	-218.440
2034	6.709	-1.150	5.559	-17.720	-2.809	-14.969	-233.410
2035	6.709	-1.150	5.559	-17.720	-1.940	-14.101	-247.510
2036	7.045	-1.178	5.866	-17.720	-1.173	-13.027	-260.537
2037	7.045	-1.294	5.751	-17.720	-913	-12.882	-273.419
2038	7.397	-1.324	6.073	-12.608	-692	-7.227	-280.646
2039	7.397	-1.324	6.073	-5.708	-461	-96	-280.743
2040	7.767	-1.356	6.411		-220	6.191	-274.551
2041	10.979	-1.556	9.424		-18	9.406	-265.146
2042	12.900	-1.837	11.063			11.063	-254.082

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
		79.524			79.524
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.458			76.146
		nach Steuer			nach Steuer
		70.066			155.670

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 85.604

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.520 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

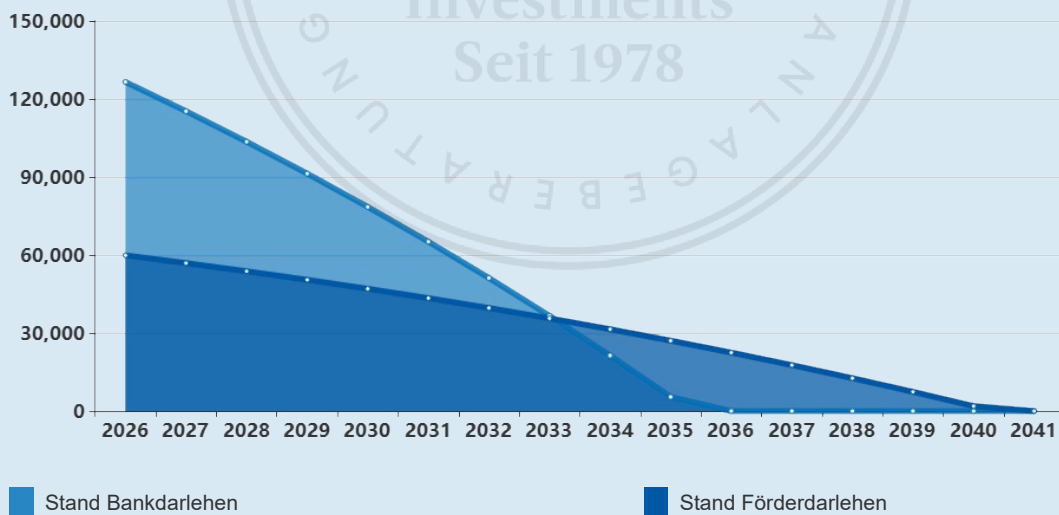
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

74 / 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	7.226	3.788	11.014	126.544	1.915	1.930	3.845	59.870	14.858
2027	11.238	5.282	16.521	115.306	2.988	2.779	5.767	56.882	22.287
2028	11.737	4.784	16.521	103.569	3.133	2.634	5.767	53.749	22.287
2029	12.258	4.263	16.521	91.311	3.285	2.482	5.767	50.465	22.287
2030	12.802	3.719	16.521	78.509	3.444	2.323	5.767	47.020	22.287
2031	13.370	3.151	16.521	65.139	3.611	2.156	5.767	43.409	22.287
2032	13.963	2.557	16.521	51.176	3.787	1.980	5.767	39.622	22.287
2033	14.583	1.938	16.521	36.593	3.971	1.796	5.767	35.652	22.287
2034	15.230	1.291	16.521	21.363	4.198	1.518	5.717	31.453	22.237
2035	15.906	615	16.521	5.457	4.391	1.326	5.717	27.062	22.237
2036	5.447	50	5.497		4.593	1.124	5.717	22.469	11.214
2037					4.804	913	5.717	17.665	5.717
2038					5.025	692	5.717	12.640	5.717
2039					5.256	461	5.717	7.385	5.717
2040					5.497	220	5.717	1.888	5.717
2041					1.884	18	1.902		1.902

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

74 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-17.798		-17.798	-17.798
2024				-11.040		-11.040	-28.838
2025				-2.807		-2.807	-31.645
2026	5.938	-603	5.335	-4.846	-5.718	-5.228	-36.873
2027	8.907	-904	8.003	-3.983	-8.062	-4.042	-40.915
2028	9.130	-927	8.202	-3.983	-7.418	-3.199	-44.113
2029	9.358	-927	8.431	-3.983	-6.745	-2.297	-46.411
2030	9.592	-952	8.640	-3.983	-6.042	-1.385	-47.796
2031	9.832	-952	8.880	-3.983	-5.306	-410	-48.205
2032	10.077	-1.123	8.955	-3.983	-4.538	434	-47.771
2033	10.329	-1.123	9.207	-3.983	-3.734	1.490	-46.282
2034	10.588	-1.150	9.438	-3.983	-2.809	2.646	-43.636
2035	10.852	-1.150	9.702	-3.983	-1.940	3.779	-39.857
2036	11.124	-1.178	9.945	-3.983	-1.173	4.789	-35.068
2037	11.402	-1.294	10.107	-3.983	-913	5.211	-29.857
2038	11.687	-1.324	10.362	-3.983	-692	5.687	-24.169
2039	11.979	-1.324	10.655	-3.983	-461	6.210	-17.959
2040	12.278	-1.356	10.923	-3.983	-220	6.720	-11.239
2041	12.585	-1.556	11.030	-3.983	-18	7.029	-4.210
2042	12.900	-1.837	11.063	-3.983		7.080	2.870

STEUERLICHER TOTALGEWINN

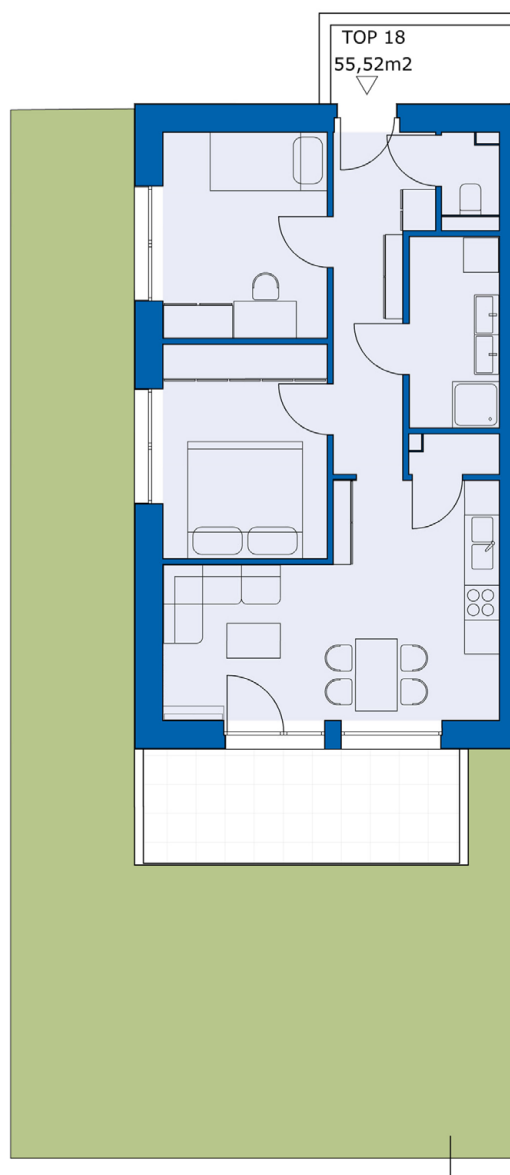
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 8.907 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 32d | 8055 Graz

TOP 18 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m ²
Garten	75,71 m ²
Terrasse	10,74 m ²
Kellerabteil	Nr. 18
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 17

