

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

79 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 419.701 Euro * - Haus D - EG - Top 19

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	70.312
2024	70.312
2025	70.312
	210.935

Steuerliches Ergebnis

2023	-24.458
2024	-24.609
2025	-21.914
	-70.981

210.935
Eigenaufwand vor Steuer

-35.491
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

175.444
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	142.808
Bankdarlehen gefördert ****	65.959

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

775

pro Monat

9.296

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

222

pro Monat

2.669

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

213.127

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.811

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

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

419.701

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

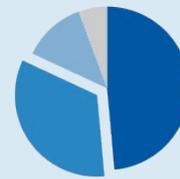


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

213.127

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 142.808 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 65.959 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

79 / 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					-70.312		-70.312	-70.312
2024					-70.312	12.229	-58.082	-128.394
2025					-70.312	12.305	-58.007	-186.401
2026	3.285	1.094	4.379	-15.862	-11.483	10.957	-526	-186.927
2027	4.928	1.641	6.568	-23.793	-17.225	11.329	-5.896	-192.824
2028	5.197	1.641	6.838	-23.793	-16.955	11.298	-5.657	-198.481
2029	5.197	1.641	6.838	-23.793	-16.955	10.819	-6.136	-204.617
2030	5.480	1.641	7.121	-23.793	-16.672	10.460	-6.212	-210.829
2031	5.480	1.641	7.121	-23.793	-16.672	9.943	-6.729	-217.558
2032	5.623	1.641	7.264	-23.793	-16.530	9.551	-6.979	-224.537
2033	5.623	1.641	7.264	-23.793	-16.530	9.069	-7.461	-231.998
2034	5.935	1.641	7.576	-23.740	-16.164	8.640	-7.524	-239.522
2035	5.935	1.641	7.576	-23.740	-16.164	7.990	-8.174	-247.696
2036	6.263	1.641	7.903	-11.971	-4.068	7.527	3.459	-244.237
2037	6.139	1.641	7.780	-6.103	1.677	6.953	8.630	-235.607
2038	6.483	1.641	8.124	-6.103	2.021	6.876	8.897	-226.710
2039	6.483	1.641	8.124	-6.103	2.021	3.858	5.878	-220.832
2040	6.844	1.641	8.485	-6.103	2.382	51	2.433	-218.398
2041	10.060	547	10.607	-2.031	8.577	-3.305	5.272	-213.127
2042	11.811		11.811		11.811	-5.021	6.790	-206.337

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.641 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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-24.458		-24.458	-24.458
2024				-24.609		-24.609	-49.067
2025				-21.914		-21.914	-70.981
2026	3.929	-643	3.285	-19.838	-6.105	-22.657	-93.638
2027	5.893	-965	4.928	-18.917	-8.606	-22.596	-116.234
2028	6.187	-990	5.197	-18.917	-7.919	-21.639	-137.873
2029	6.187	-990	5.197	-18.917	-7.201	-20.920	-158.793
2030	6.497	-1.016	5.480	-18.917	-6.450	-19.886	-178.680
2031	6.497	-1.016	5.480	-18.917	-5.665	-19.101	-197.781
2032	6.822	-1.199	5.623	-18.917	-4.844	-18.138	-215.919
2033	6.822	-1.199	5.623	-18.917	-3.986	-17.281	-233.200
2034	7.163	-1.228	5.935	-18.917	-2.999	-15.981	-249.181
2035	7.163	-1.228	5.935	-18.917	-2.071	-15.053	-264.234
2036	7.521	-1.258	6.263	-18.917	-1.253	-13.907	-278.141
2037	7.521	-1.382	6.139	-18.917	-975	-13.753	-291.894
2038	7.897	-1.414	6.483	-13.460	-739	-7.715	-299.609
2039	7.897	-1.414	6.483	-6.094	-492	-103	-299.712
2040	8.292	-1.447	6.844		-235	6.610	-293.102
2041	11.721	-1.661	10.060		-19	10.041	-283.061
2042	13.772	-1.961	11.811			11.811	-271.250

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
		84.898			84.898
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.097			81.291
		nach Steuer			nach Steuer
		74.801			166.189

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 91.388

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.893 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

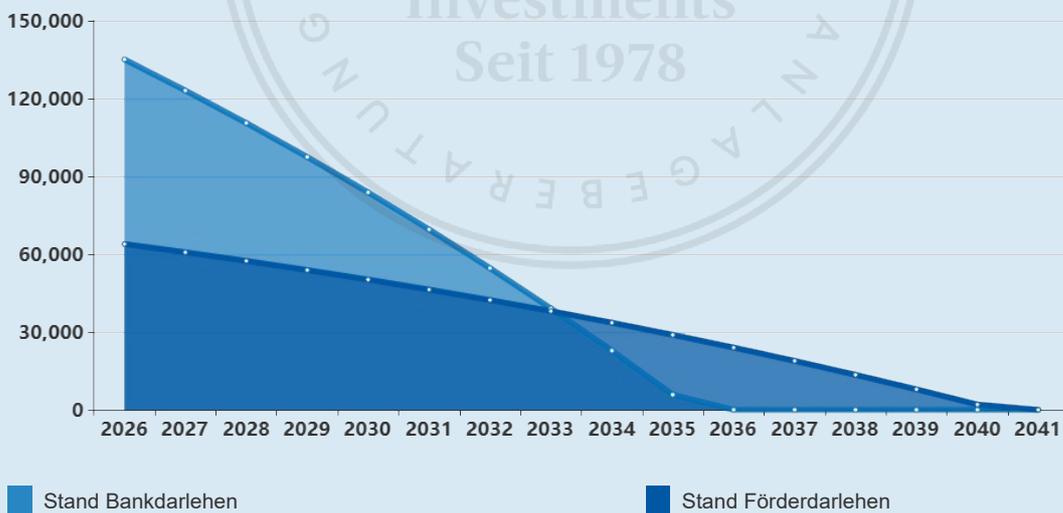
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

79 / 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	7.714	4.044	11.758	135.094	2.044	2.061	4.104	63.915	15.862
2027	11.997	5.639	17.637	123.096	3.189	2.967	6.157	60.726	23.793
2028	12.530	5.107	17.637	110.567	3.344	2.812	6.157	57.381	23.793
2029	13.086	4.551	17.637	97.481	3.507	2.650	6.157	53.875	23.793
2030	13.667	3.970	17.637	83.814	3.677	2.480	6.157	50.198	23.793
2031	14.273	3.364	17.637	69.541	3.855	2.301	6.157	46.342	23.793
2032	14.907	2.730	17.637	54.634	4.043	2.114	6.157	42.300	23.793
2033	15.568	2.069	17.637	39.066	4.239	1.918	6.157	38.061	23.793
2034	16.259	1.378	17.637	22.807	4.482	1.621	6.103	33.579	23.740
2035	16.981	656	17.637	5.826	4.688	1.415	6.103	28.891	23.740
2036	5.815	53	5.868		4.903	1.200	6.103	23.987	11.971
2037					5.129	975	6.103	18.859	6.103
2038					5.364	739	6.103	13.495	6.103
2039					5.611	492	6.103	7.884	6.103
2040					5.868	235	6.103	2.015	6.103
2041					2.012	19	2.031		2.031

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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-19.001		-19.001	-19.001
2024				-11.786		-11.786	-30.786
2025				-2.997		-2.997	-33.783
2026	6.339	-643	5.696	-5.173	-6.105	-5.582	-39.365
2027	9.509	-965	8.544	-4.252	-8.606	-4.315	-43.679
2028	9.747	-990	8.757	-4.252	-7.919	-3.415	-47.094
2029	9.990	-990	9.000	-4.252	-7.201	-2.453	-49.547
2030	10.240	-1.016	9.224	-4.252	-6.450	-1.478	-51.025
2031	10.496	-1.016	9.480	-4.252	-5.665	-437	-51.462
2032	10.758	-1.199	9.560	-4.252	-4.844	463	-50.999
2033	11.027	-1.199	9.829	-4.252	-3.986	1.590	-49.409
2034	11.303	-1.228	10.075	-4.252	-2.999	2.824	-46.584
2035	11.586	-1.228	10.358	-4.252	-2.071	4.034	-42.550
2036	11.875	-1.258	10.617	-4.252	-1.253	5.112	-37.438
2037	12.172	-1.382	10.790	-4.252	-975	5.564	-31.874
2038	12.476	-1.414	11.063	-4.252	-739	6.072	-25.803
2039	12.788	-1.414	11.375	-4.252	-492	6.630	-19.173
2040	13.108	-1.447	11.661	-4.252	-235	7.174	-11.999
2041	13.436	-1.661	11.775	-4.252	-19	7.504	-4.495
2042	13.772	-1.961	11.811	-4.252		7.558	3.064

STEUERLICHER TOTALGEWINN

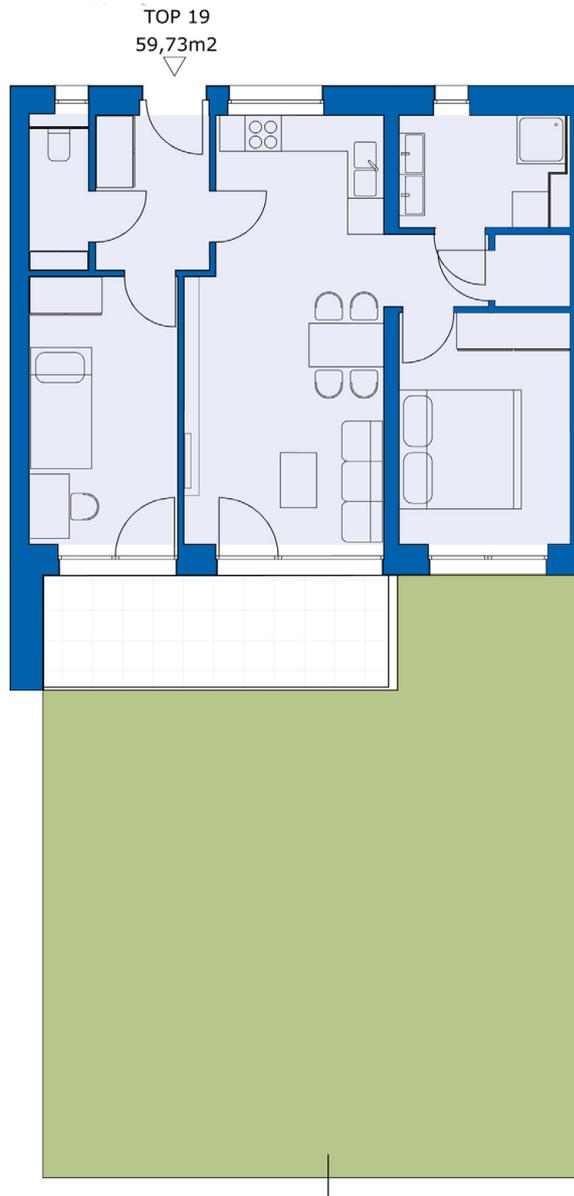
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 9.509 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 19 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	59,73 m ²
Garten	75,53 m ²
Terrasse	10,62 m ²
Kellerabteil	Nr. 19
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 18

