

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

54 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

54 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 286.884 Euro * - Haus D - EG - Top 21

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	48.061	2023	-16.718
2024	48.061	2024	-16.821
2025	48.061	2025	-14.979
	144.183		-48.519

144.183
Eigenaufwand vor Steuer

-24.259
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

119.924
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	97.615
Bankdarlehen gefördert ****	45.086

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

530

pro Monat

6.355

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

152

pro Monat

1.824

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

145.681

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.073

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

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

286.884

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

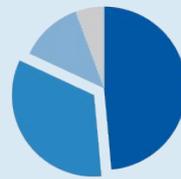


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

145.681

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 97.615 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 45.086 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

54 / 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					-48.061		-48.061	-48.061
2024					-48.061	8.359	-39.702	-87.763
2025					-48.061	8.411	-39.650	-127.413
2026	2.246	748	2.993	-10.843	-7.849	7.490	-360	-127.773
2027	3.368	1.121	4.490	-16.264	-11.774	7.744	-4.030	-131.803
2028	3.553	1.121	4.674	-16.264	-11.590	7.723	-3.867	-135.671
2029	3.553	1.121	4.674	-16.264	-11.590	7.396	-4.194	-139.865
2030	3.746	1.121	4.868	-16.264	-11.396	7.150	-4.246	-144.111
2031	3.746	1.121	4.868	-16.264	-11.396	6.797	-4.600	-148.711
2032	3.844	1.121	4.965	-16.264	-11.299	6.528	-4.770	-153.481
2033	3.844	1.121	4.965	-16.264	-11.299	6.199	-5.100	-158.581
2034	4.057	1.121	5.178	-16.227	-11.049	5.906	-5.143	-163.724
2035	4.057	1.121	5.178	-16.227	-11.049	5.462	-5.587	-169.311
2036	4.281	1.121	5.402	-8.183	-2.781	5.145	2.364	-166.947
2037	4.196	1.121	5.318	-4.172	1.146	4.753	5.899	-161.048
2038	4.432	1.121	5.553	-4.172	1.381	4.700	6.081	-154.966
2039	4.432	1.121	5.553	-4.172	1.381	2.637	4.018	-150.948
2040	4.678	1.121	5.800	-4.172	1.628	35	1.663	-149.285
2041	6.877	374	7.251	-1.388	5.863	-2.259	3.604	-145.681
2042	8.073		8.073		8.073	-3.432	4.641	-141.040

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.121 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

54 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-16.718		-16.718	-16.718
2024				-16.821		-16.821	-33.540
2025				-14.979		-14.979	-48.519
2026	2.685	-440	2.246	-13.560	-4.173	-15.487	-64.006
2027	4.028	-660	3.368	-12.931	-5.883	-15.445	-79.451
2028	4.229	-677	3.553	-12.931	-5.413	-14.791	-94.242
2029	4.229	-677	3.553	-12.931	-4.922	-14.300	-108.542
2030	4.441	-695	3.746	-12.931	-4.409	-13.593	-122.136
2031	4.441	-695	3.746	-12.931	-3.872	-13.057	-135.192
2032	4.663	-819	3.844	-12.931	-3.311	-12.398	-147.591
2033	4.663	-819	3.844	-12.931	-2.725	-11.812	-159.402
2034	4.896	-839	4.057	-12.931	-2.050	-10.924	-170.326
2035	4.896	-839	4.057	-12.931	-1.416	-10.290	-180.616
2036	5.141	-860	4.281	-12.931	-856	-9.506	-190.122
2037	5.141	-945	4.196	-12.931	-666	-9.401	-199.522
2038	5.398	-966	4.432	-9.200	-505	-5.274	-204.796
2039	5.398	-966	4.432	-4.165	-337	-70	-204.866
2040	5.668	-989	4.678		-160	4.518	-200.348
2041	8.012	-1.135	6.877		-13	6.864	-193.485
2042	9.413	-1.340	8.073			8.073	-185.412

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
		58.031			58.031
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.902			55.566
		nach Steuer			nach Steuer
		51.129			113.597

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 62.468

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 4.028 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. 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

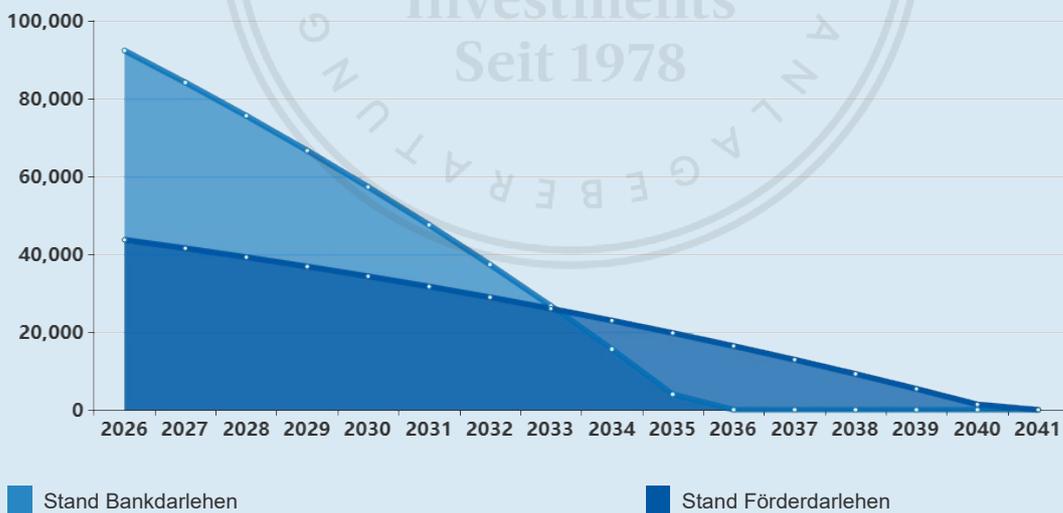
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

54 / 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	5.273	2.764	8.037	92.343	1.397	1.408	2.806	43.689	10.843
2027	8.201	3.855	12.056	84.142	2.180	2.028	4.208	41.509	16.264
2028	8.565	3.491	12.056	75.577	2.286	1.922	4.208	39.223	16.264
2029	8.945	3.111	12.056	66.632	2.397	1.811	4.208	36.826	16.264
2030	9.342	2.714	12.056	57.290	2.513	1.695	4.208	34.312	16.264
2031	9.756	2.299	12.056	47.534	2.635	1.573	4.208	31.677	16.264
2032	10.189	1.866	12.056	37.345	2.763	1.445	4.208	28.914	16.264
2033	10.642	1.414	12.055	26.703	2.897	1.311	4.208	26.016	16.264
2034	11.114	942	12.056	15.589	3.064	1.108	4.172	22.953	16.227
2035	11.607	449	12.055	3.982	3.204	967	4.172	19.748	16.227
2036	3.975	36	4.011		3.352	820	4.172	16.397	8.183
2037					3.506	666	4.172	12.891	4.172
2038					3.667	505	4.172	9.224	4.172
2039					3.835	337	4.172	5.389	4.172
2040					4.011	160	4.172	1.378	4.172
2041					1.375	13	1.388		1.388

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

54 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.988		-12.988	-12.988
2024				-8.056		-8.056	-21.044
2025				-2.048		-2.048	-23.092
2026	4.333	-440	3.893	-3.536	-4.173	-3.815	-26.907
2027	6.500	-660	5.840	-2.907	-5.883	-2.949	-29.857
2028	6.662	-677	5.985	-2.907	-5.413	-2.334	-32.191
2029	6.829	-677	6.152	-2.907	-4.922	-1.677	-33.867
2030	6.999	-695	6.305	-2.907	-4.409	-1.010	-34.878
2031	7.174	-695	6.480	-2.907	-3.872	-299	-35.177
2032	7.354	-819	6.535	-2.907	-3.311	317	-34.860
2033	7.538	-819	6.718	-2.907	-2.725	1.087	-33.773
2034	7.726	-839	6.887	-2.907	-2.050	1.931	-31.842
2035	7.919	-839	7.080	-2.907	-1.416	2.758	-29.085
2036	8.117	-860	7.257	-2.907	-856	3.494	-25.590
2037	8.320	-945	7.376	-2.907	-666	3.803	-21.787
2038	8.528	-966	7.562	-2.907	-505	4.150	-17.637
2039	8.741	-966	7.775	-2.907	-337	4.532	-13.105
2040	8.960	-989	7.971	-2.907	-160	4.904	-8.202
2041	9.184	-1.135	8.049	-2.907	-13	5.129	-3.072
2042	9.413	-1.340	8.073	-2.907		5.167	2.094

STEUERLICHER TOTALGEWINN

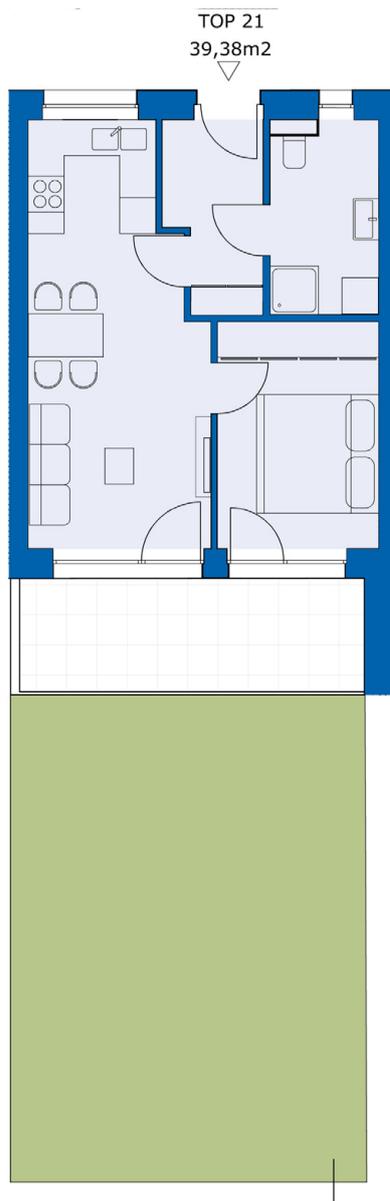
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 6.500 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 21 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	39,38 m ²
Garten	51,28 m ²
Terrasse	10,75 m ²
Kellerabteil	Nr. 21
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 20

