

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

76 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

76 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 403.763 Euro \* - Haus D - EG - Top 22

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	67.641	2023	-23.530
2024	67.641	2024	-23.675
2025	67.641	2025	-21.082
	202.924		-68.286

202.924  
Eigenaufwand vor Steuer

**-34.143**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**168.782**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	137.385
Bankdarlehen gefördert ****	63.454

#### FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*\*

**745**

pro Monat

**8.943**

pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*\*

**214**

pro Monat

**2.568**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

**Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten

**205.033**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**11.362**

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

**5,5 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**403.763**

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

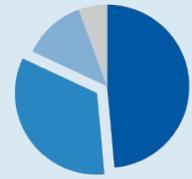


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2041

**205.033**

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 137.385 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 63.454 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

76 / 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					-67.641		-67.641	-67.641
2024					-67.641	11.765	-55.877	-123.518
2025					-67.641	11.837	-55.804	-179.322
2026	3.160	1.052	4.213	-15.260	-11.047	10.541	-506	-179.829
2027	4.741	1.578	6.319	-22.890	-16.571	10.898	-5.672	-185.501
2028	5.000	1.578	6.578	-22.890	-16.312	10.869	-5.443	-190.944
2029	5.000	1.578	6.578	-22.890	-16.312	10.409	-5.903	-196.847
2030	5.272	1.578	6.851	-22.890	-16.039	10.063	-5.976	-202.823
2031	5.272	1.578	6.851	-22.890	-16.039	9.566	-6.474	-209.297
2032	5.410	1.578	6.988	-22.890	-15.902	9.188	-6.714	-216.011
2033	5.410	1.578	6.988	-22.890	-15.902	8.725	-7.177	-223.188
2034	5.710	1.578	7.288	-22.838	-15.550	8.312	-7.238	-230.426
2035	5.710	1.578	7.288	-22.838	-15.550	7.687	-7.863	-238.289
2036	6.025	1.578	7.603	-11.517	-3.914	7.241	3.327	-234.962
2037	5.906	1.578	7.484	-5.871	1.613	6.689	8.302	-226.660
2038	6.237	1.578	7.815	-5.871	1.944	6.615	8.559	-218.101
2039	6.237	1.578	7.815	-5.871	1.944	3.711	5.655	-212.446
2040	6.585	1.578	8.163	-5.871	2.292	50	2.341	-210.105
2041	9.678	526	10.204	-1.953	8.251	-3.179	5.072	<b>-205.033</b>
2042	11.362		<b>11.362</b>		11.362	-4.830	6.532	-198.501

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.578 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

76 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-23.530		-23.530	-23.530
2024				-23.675		-23.675	-47.204
2025				-21.082		-21.082	-68.286
2026	3.779	-619	3.160	-19.085	-5.873	-21.797	-90.083
2027	5.669	-928	4.741	-18.199	-8.280	-21.738	-111.820
2028	5.952	-952	5.000	-18.199	-7.618	-20.817	-132.637
2029	5.952	-952	5.000	-18.199	-6.927	-20.126	-152.763
2030	6.250	-978	5.272	-18.199	-6.205	-19.131	-171.894
2031	6.250	-978	5.272	-18.199	-5.450	-18.376	-190.270
2032	6.563	-1.153	5.410	-18.199	-4.660	-17.449	-207.720
2033	6.563	-1.153	5.410	-18.199	-3.835	-16.624	-224.344
2034	6.891	-1.181	5.710	-18.199	-2.885	-15.374	-239.718
2035	6.891	-1.181	5.710	-18.199	-1.993	-14.482	-254.200
2036	7.235	-1.210	6.025	-18.199	-1.205	-13.379	-267.579
2037	7.235	-1.329	5.906	-18.199	-938	-13.230	-280.809
2038	7.597	-1.360	6.237	-12.949	-711	-7.422	-288.231
2039	7.597	-1.360	6.237	-5.862	-474	-99	-288.330
2040	7.977	-1.392	6.585		-226	6.359	-281.972
2041	11.276	-1.598	9.678		-18	9.660	-272.312
2042	13.249	-1.887	11.362			11.362	-260.950

### 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
		81.674			81.674
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.714			78.204
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>71.960</b>			<b>159.878</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 87.918**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.669 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

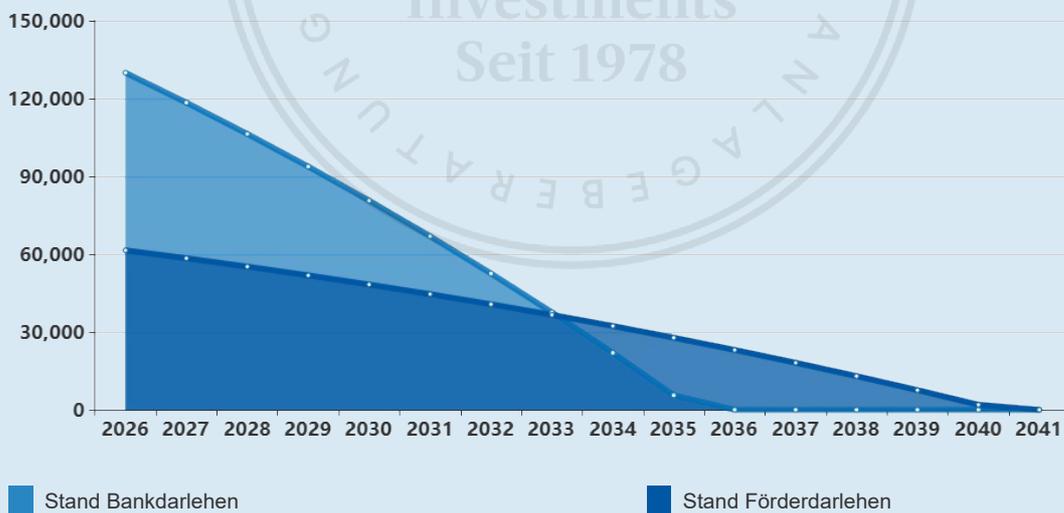
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## KREDITÜBERSICHT

76 / 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	7.421	3.891	11.311	129.964	1.966	1.982	3.949	61.488	15.260
2027	11.542	5.425	16.967	118.422	3.068	2.854	5.923	58.419	22.890
2028	12.054	4.913	16.967	106.368	3.217	2.705	5.923	55.202	22.890
2029	12.589	4.378	16.967	93.779	3.374	2.549	5.923	51.829	22.890
2030	13.148	3.819	16.967	80.631	3.537	2.386	5.923	48.291	22.890
2031	13.731	3.236	16.967	66.900	3.709	2.214	5.923	44.582	22.890
2032	14.341	2.626	16.967	52.559	3.889	2.034	5.923	40.693	22.890
2033	14.977	1.990	16.967	37.582	4.078	1.845	5.923	36.615	22.890
2034	15.642	1.325	16.967	21.941	4.312	1.559	5.871	32.303	22.838
2035	16.336	631	16.967	5.605	4.510	1.361	5.871	27.794	22.838
2036	5.595	51	5.645		4.717	1.154	5.871	23.076	11.517
2037					4.934	938	5.871	18.142	5.871
2038					5.161	711	5.871	12.982	5.871
2039					5.398	474	5.871	7.584	5.871
2040					5.646	226	5.871	1.939	5.871
2041					1.935	18	1.953		1.953

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

76 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-18.279		-18.279	-18.279
2024				-11.338		-11.338	-29.617
2025				-2.883		-2.883	-32.500
2026	6.098	-619	5.480	-4.976	-5.873	-5.370	-37.870
2027	9.148	-928	8.219	-4.091	-8.280	-4.151	-42.021
2028	9.376	-952	8.424	-4.091	-7.618	-3.285	-45.306
2029	9.611	-952	8.658	-4.091	-6.927	-2.360	-47.665
2030	9.851	-978	8.873	-4.091	-6.205	-1.422	-49.087
2031	10.097	-978	9.120	-4.091	-5.450	-421	-49.508
2032	10.350	-1.153	9.197	-4.091	-4.660	446	-49.062
2033	10.609	-1.153	9.455	-4.091	-3.835	1.530	-47.532
2034	10.874	-1.181	9.693	-4.091	-2.885	2.717	-44.815
2035	11.146	-1.181	9.965	-4.091	-1.993	3.881	-40.934
2036	11.424	-1.210	10.214	-4.091	-1.205	4.918	-36.016
2037	11.710	-1.329	10.381	-4.091	-938	5.352	-30.663
2038	12.003	-1.360	10.643	-4.091	-711	5.841	-24.822
2039	12.303	-1.360	10.943	-4.091	-474	6.378	-18.444
2040	12.610	-1.392	11.218	-4.091	-226	6.901	-11.543
2041	12.925	-1.598	11.328	-4.091	-18	7.219	-4.324
<b>2042</b>	<b>13.249</b>	<b>-1.887</b>	<b>11.362</b>	<b>-4.091</b>		<b>7.271</b>	<b>2.947</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

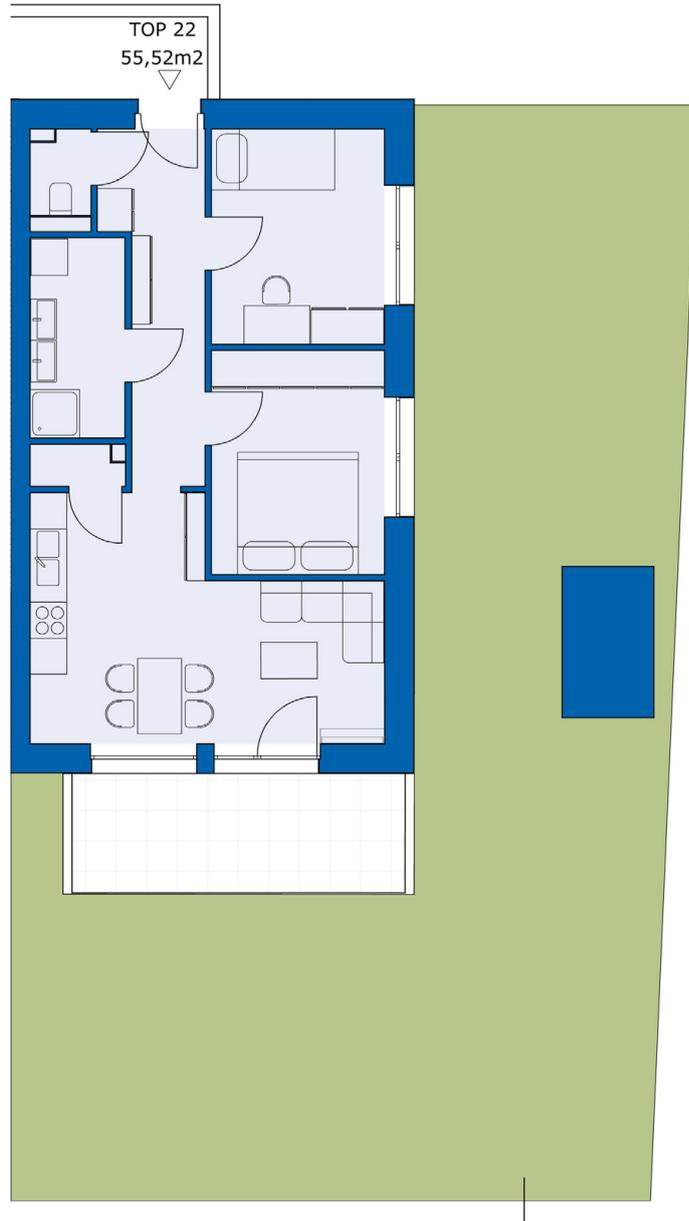
**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 9.148 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 22 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m <sup>2</sup>
Garten	109,27 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,74 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 22
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 21

