

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

70 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

70 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 371.887 Euro \* - Haus D - 1. OG - Top 25

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	62.301	2023	-21.672
2024	62.301	2024	-21.805
2025	62.301	2025	-19.417
	186.904		-62.895

186.904  
Eigenaufwand vor Steuer

**-31.447**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**155.457**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	126.538
Bankdarlehen gefördert ****	58.445

#### FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

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

**686**

pro Monat

**8.237**

pro Jahr

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

**197**

pro Monat

**2.365**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**188.846**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**10.465**

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

**5,5 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**371.887**

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

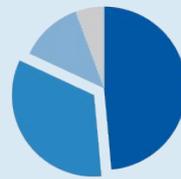


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2041

**188.846**

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 126.538 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 58.445 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

70 / 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					-62.301		-62.301	-62.301
2024					-62.301	10.836	-51.465	-113.767
2025					-62.301	10.903	-51.399	-165.165
2026	2.911	969	3.880	-14.055	-10.175	9.709	-466	-165.632
2027	4.366	1.454	5.820	-21.083	-15.263	10.038	-5.225	-170.856
2028	4.605	1.454	6.059	-21.083	-15.024	10.011	-5.013	-175.869
2029	4.605	1.454	6.059	-21.083	-15.024	9.587	-5.437	-181.306
2030	4.856	1.454	6.310	-21.083	-14.773	9.269	-5.504	-186.810
2031	4.856	1.454	6.310	-21.083	-14.773	8.810	-5.962	-192.773
2032	4.982	1.454	6.436	-21.083	-14.647	8.463	-6.184	-198.957
2033	4.982	1.454	6.436	-21.083	-14.647	8.036	-6.611	-205.568
2034	5.259	1.454	6.713	-21.035	-14.323	7.656	-6.667	-212.234
2035	5.259	1.454	6.713	-21.035	-14.323	7.080	-7.243	-219.477
2036	5.549	1.454	7.003	-10.608	-3.605	6.669	3.065	-216.412
2037	5.440	1.454	6.893	-5.408	1.485	6.161	7.647	-208.766
2038	5.745	1.454	7.198	-5.408	1.790	6.093	7.883	-200.882
2039	5.745	1.454	7.198	-5.408	1.790	3.418	5.209	-195.674
2040	6.065	1.454	7.518	-5.408	2.111	46	2.156	-193.517
2041	8.914	485	9.399	-1.799	7.600	-2.928	4.671	<b>-188.846</b>
2042	10.465		<b>10.465</b>		10.465	-4.449	6.016	-182.830

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.454 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

70 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-21.672		-21.672	-21.672
2024				-21.805		-21.805	-43.477
2025				-19.417		-19.417	-62.895
2026	3.481	-570	2.911	-17.578	-5.409	-20.076	-82.971
2027	5.221	-855	4.366	-16.762	-7.626	-20.022	-102.992
2028	5.483	-877	4.605	-16.762	-7.017	-19.174	-122.166
2029	5.483	-877	4.605	-16.762	-6.380	-18.537	-140.703
2030	5.757	-901	4.856	-16.762	-5.715	-17.621	-158.324
2031	5.757	-901	4.856	-16.762	-5.019	-16.925	-175.249
2032	6.044	-1.062	4.982	-16.762	-4.292	-16.072	-191.321
2033	6.044	-1.062	4.982	-16.762	-3.532	-15.312	-206.633
2034	6.347	-1.088	5.259	-16.762	-2.657	-14.160	-220.793
2035	6.347	-1.088	5.259	-16.762	-1.835	-13.338	-234.131
2036	6.664	-1.115	5.549	-16.762	-1.110	-12.323	-246.454
2037	6.664	-1.224	5.440	-16.762	-864	-12.186	-258.640
2038	6.997	-1.253	5.745	-11.926	-655	-6.836	-265.476
2039	6.997	-1.253	5.745	-5.399	-436	-91	-265.568
2040	7.347	-1.282	6.065		-208	5.857	-259.711
2041	10.386	-1.471	8.914		-17	8.897	-250.813
2042	12.203	-1.738	10.465			10.465	-240.348

### 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
		75.226			75.226
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.947			72.030
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>66.279</b>			<b>147.256</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 80.977**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.221 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

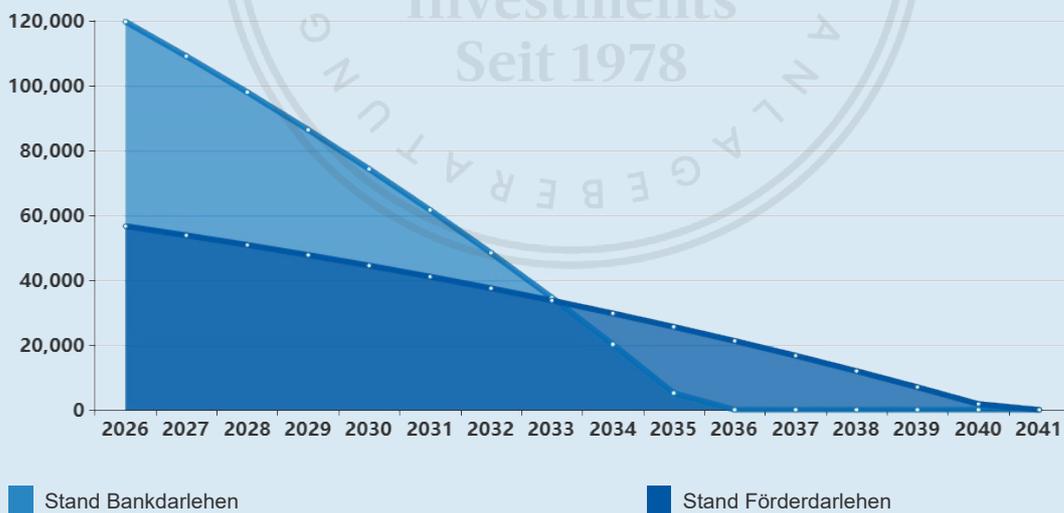
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## KREDITÜBERSICHT

70 / 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	6.835	3.583	10.418	119.703	1.811	1.826	3.637	56.634	14.055
2027	10.631	4.997	15.628	109.073	2.826	2.629	5.455	53.807	21.083
2028	11.102	4.525	15.628	97.970	2.963	2.492	5.455	50.844	21.083
2029	11.595	4.032	15.628	86.375	3.107	2.348	5.455	47.737	21.083
2030	12.110	3.518	15.628	74.265	3.258	2.197	5.455	44.479	21.083
2031	12.647	2.980	15.628	61.618	3.416	2.039	5.455	41.063	21.083
2032	13.208	2.419	15.628	48.410	3.582	1.873	5.455	37.481	21.083
2033	13.795	1.833	15.628	34.615	3.756	1.699	5.455	33.725	21.083
2034	14.407	1.221	15.628	20.208	3.971	1.436	5.408	29.753	21.035
2035	15.046	581	15.628	5.162	4.154	1.254	5.408	25.599	21.035
2036	5.153	47	5.200		4.345	1.063	5.408	21.255	10.608
2037					4.544	864	5.408	16.710	5.408
2038					4.753	655	5.408	11.957	5.408
2039					4.972	436	5.408	6.986	5.408
2040					5.200	208	5.408	1.786	5.408
2041					1.782	17	1.799		1.799

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

70 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-16.836		-16.836	-16.836
2024				-10.443		-10.443	-27.279
2025				-2.655		-2.655	-29.934
2026	5.617	-570	5.047	-4.584	-5.409	-4.946	-34.880
2027	8.426	-855	7.570	-3.768	-7.626	-3.823	-38.703
2028	8.636	-877	7.759	-3.768	-7.017	-3.026	-41.729
2029	8.852	-877	7.975	-3.768	-6.380	-2.173	-43.902
2030	9.073	-901	8.173	-3.768	-5.715	-1.310	-45.212
2031	9.300	-901	8.400	-3.768	-5.019	-387	-45.600
2032	9.533	-1.062	8.471	-3.768	-4.292	411	-45.189
2033	9.771	-1.062	8.709	-3.768	-3.532	1.409	-43.780
2034	10.015	-1.088	8.928	-3.768	-2.657	2.503	-41.277
2035	10.266	-1.088	9.178	-3.768	-1.835	3.575	-37.702
2036	10.522	-1.115	9.408	-3.768	-1.110	4.530	-33.172
2037	10.785	-1.224	9.561	-3.768	-864	4.930	-28.243
2038	11.055	-1.253	9.802	-3.768	-655	5.380	-22.863
2039	11.331	-1.253	10.079	-3.768	-436	5.875	-16.988
2040	11.615	-1.282	10.332	-3.768	-208	6.357	-10.632
2041	11.905	-1.471	10.434	-3.768	-17	6.649	-3.983
<b>2042</b>	<b>12.203</b>	<b>-1.738</b>	<b>10.465</b>	<b>-3.768</b>		<b>6.697</b>	<b>2.715</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

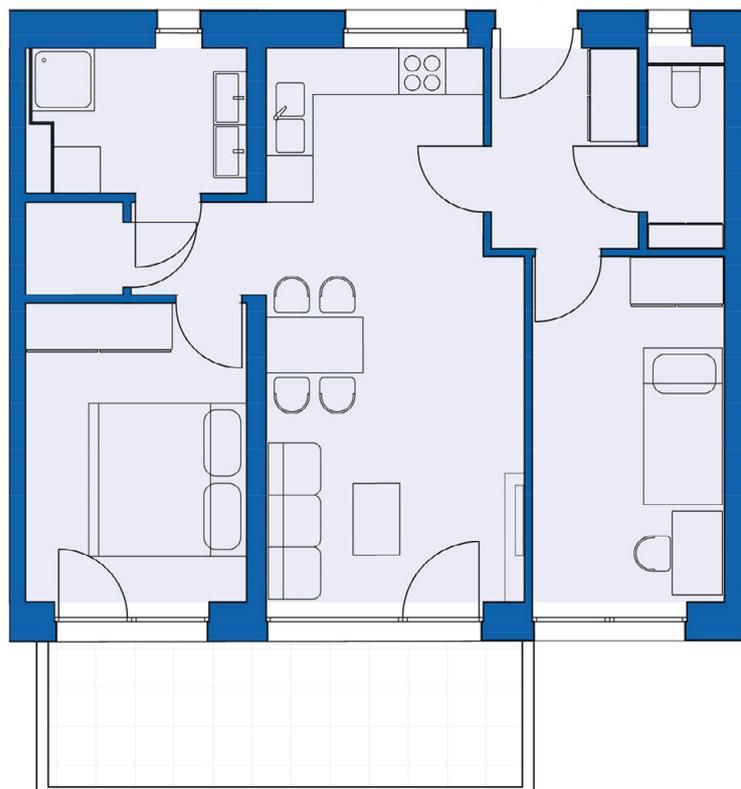
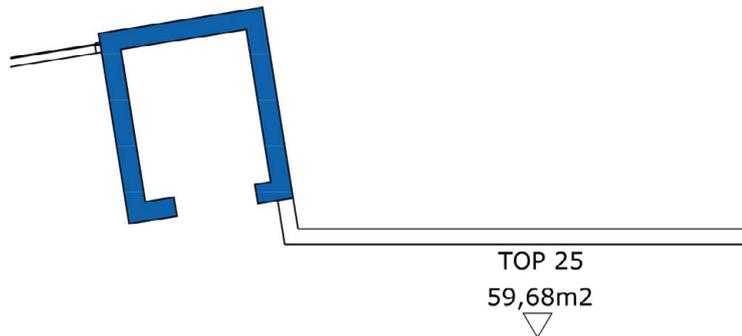
**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 8.426 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 25 / 1. OBERGESCHOSS**

Wohnfläche	59,68 m <sup>2</sup>
Balkon	11,38 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 25
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 24

