

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG

66 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 350.636 Euro * - Haus D - 1. OG - Top 27

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	295.531
Barzeichnungsbonus	-14.685
	280.846

Steuerliches Ergebnis

2023	-13.259
2024	-15.063
2025	-16.601
	-44.923

280.846
Eigenaufwand vor Steuer

-22.462
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

258.385
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert ***

55.105

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2041)

Ø Zufluss vor
Steuer ****)

120
pro Monat

1.442
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ****)

509
pro Monat

6.103
pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

156.549

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.867

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

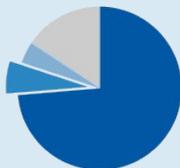
6,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

350.636

- 74% Eigenaufwand
- 6% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnungsbonus
- 16% Bankdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

156.549

- 44% gebundenes Kapital
- 29% Steuerrückfluss
- 21% 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 gefördert in Höhe von 55.105 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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
H	2023					-280.846		-280.846		-280.846
	2024						6.629	6.629	2,36 %	-274.217
	2025						7.531	7.531	2,75 %	-266.685
€	2026	2.745	914	3.658	-3.429	229	8.301	8.530	3,20 %	-258.155
	2027	4.117	1.371	5.488	-5.143	344	7.775	8.119	3,15 %	-250.036
	2028	4.342	1.371	5.713	-5.143	569	7.083	7.652	3,06 %	-242.384
	2029	4.342	1.371	5.713	-5.143	569	6.906	7.475	3,08 %	-234.908
	2030	4.579	1.371	5.949	-5.143	806	6.838	7.644	3,25 %	-227.265
	2031	4.579	1.371	5.949	-5.144	806	6.649	7.454	3,28 %	-219.810
	2032	4.698	1.371	6.068	-5.144	925	6.574	7.499	3,41 %	-212.311
	2033	4.698	1.371	6.068	-5.143	925	6.436	7.361	3,47 %	-204.950
	2034	4.958	1.371	6.329	-5.099	1.230	6.354	7.585	3,70 %	-197.366
	2035	4.958	1.371	6.329	-5.099	1.230	6.100	7.330	3,71 %	-190.035
	2036	5.232	1.371	6.603	-5.099	1.504	6.014	7.518	3,96 %	-182.517
	2037	5.129	1.371	6.499	-5.099	1.401	5.787	7.188	3,94 %	-175.330
	2038	5.416	1.371	6.787	-5.099	1.688	5.745	7.433	4,24 %	-167.897
	2039	5.416	1.371	6.787	-5.099	1.688	3.223	4.911	2,92 %	-162.986
	2040	5.718	1.371	7.089	-5.099	1.990	43	2.033	1,25 %	-160.953
	2041	8.405	457	8.862	-1.696	7.165	-2.761	4.404	2,74 %	-156.549
	2042	9.867		9.867		9.867	-4.195	5.673	3,62 %	-150.876

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.371 Euro p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

** Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

*** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

**** Nettoeinnahmen / Aufwand MIT Berücksichtigung der Steuer.

***** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer (gebundenes Kapital)

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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-13.259		-13.259	-13.259
2024				-15.063		-15.063	-28.322
2025				-16.601		-16.601	-44.923
2026	3.282	-537	2.745	-16.573	-1.721	-15.550	-60.473
2027	4.923	-806	4.117	-15.804	-2.479	-14.166	-74.639
2028	5.169	-827	4.342	-15.804	-2.350	-13.812	-88.451
2029	5.169	-827	4.342	-15.804	-2.214	-13.676	-102.127
2030	5.428	-849	4.579	-15.804	-2.072	-13.297	-115.424
2031	5.428	-849	4.579	-15.804	-1.923	-13.148	-128.572
2032	5.699	-1.001	4.698	-15.804	-1.766	-12.873	-141.445
2033	5.699	-1.001	4.698	-15.804	-1.602	-12.709	-154.153
2034	5.984	-1.026	4.958	-15.804	-1.354	-12.200	-166.353
2035	5.984	-1.026	4.958	-15.804	-1.182	-12.028	-178.381
2036	6.283	-1.051	5.232	-15.804	-1.002	-11.574	-189.956
2037	6.283	-1.154	5.129	-15.804	-814	-11.490	-201.445
2038	6.597	-1.181	5.416	-11.245	-617	-6.446	-207.891
2039	6.597	-1.181	5.416	-5.091	-411	-86	-207.977
2040	6.927	-1.209	5.718		-196	5.522	-202.455
2041	9.792	-1.387	8.405		-16	8.389	-194.066
2042	11.505	-1.638	9.867			9.867	-184.199

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
		70.927			70.927
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.436			67.914
		nach Steuer			nach Steuer
		62.492			138.841

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 76.350

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 4.923 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.

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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2023				
2024				
2025				
2026	1.708	1.721	3.429	53.397
2027	2.665	2.479	5.143	50.733
2028	2.794	2.350	5.143	47.939
2029	2.930	2.214	5.143	45.009
2030	3.072	2.072	5.143	41.937
2031	3.221	1.923	5.144	38.716
2032	3.377	1.766	5.144	35.339
2033	3.541	1.602	5.143	31.798
2034	3.745	1.354	5.099	28.053
2035	3.917	1.182	5.099	24.137
2036	4.096	1.002	5.099	20.040
2037	4.285	814	5.099	15.756
2038	4.482	617	5.099	11.274
2039	4.687	411	5.099	6.587
2040	4.903	196	5.099	1.684
2041	1.681	16	1.696	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-8.699		-8.699	-8.699
2024				-4.350		-4.350	-13.049
2025				-797		-797	-13.846
2026	5.296	-537	4.759	-4.322	-1.721	-1.285	-15.131
2027	7.944	-806	7.138	-3.552	-2.479	1.107	-14.024
2028	8.143	-827	7.316	-3.552	-2.350	1.414	-12.610
2029	8.346	-827	7.519	-3.552	-2.214	1.753	-10.858
2030	8.555	-849	7.706	-3.552	-2.072	2.082	-8.776
2031	8.769	-849	7.920	-3.552	-1.923	2.445	-6.331
2032	8.988	-1.001	7.987	-3.552	-1.766	2.668	-3.663
2033	9.213	-1.001	8.211	-3.552	-1.602	3.057	-606
2034	9.443	-1.026	8.417	-3.552	-1.354	3.511	2.904

STEUERLICHER TOTALGEWINN

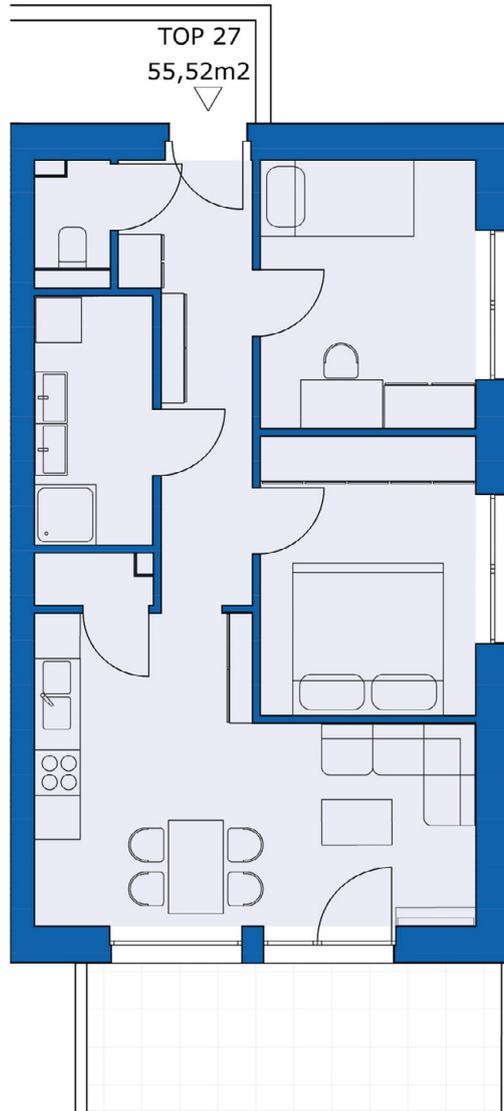
IM 12. JAHR

IFA | Immobilien
Investments
Seit 1978
**Institut für
Anlageberatung**

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 7.944 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/Liebhabereichtlinien). 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 12. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Tiergartenweg 32d | 8055 Graz

TOP 27 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m ²
Balkon	10,74 m ²
Kellerabteil	Nr. 27
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 26

