

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

71 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 377.200 Euro * - Haus D - 2. OG - Top 30

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	63.191	2023	-21.982
2024	63.191	2024	-22.117
2025	63.191	2025	-19.695
	189.574		-63.793

189.574
Eigenaufwand vor Steuer

-31.897
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

157.677
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	128.346
Bankdarlehen gefördert ****	59.280

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	696	8.355	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	200	2.399
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	191.544
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.615
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

377.200

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2041

191.544

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 128.346 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 59.280 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

71 / 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					-63.191		-63.191	-63.191
2024					-63.191	10.991	-52.201	-115.392
2025					-63.191	11.058	-52.133	-167.525
2026	2.953	983	3.936	-14.256	-10.320	9.847	-473	-167.998
2027	4.429	1.474	5.903	-21.384	-15.481	10.181	-5.299	-173.297
2028	4.671	1.474	6.146	-21.384	-15.238	10.154	-5.085	-178.382
2029	4.671	1.474	6.146	-21.384	-15.238	9.724	-5.515	-183.896
2030	4.926	1.474	6.400	-21.384	-14.984	9.401	-5.583	-189.479
2031	4.926	1.474	6.400	-21.384	-14.984	8.936	-6.048	-195.527
2032	5.054	1.474	6.528	-21.384	-14.856	8.584	-6.272	-201.799
2033	5.054	1.474	6.528	-21.384	-14.856	8.151	-6.705	-208.504
2034	5.334	1.474	6.809	-21.336	-14.527	7.765	-6.762	-215.266
2035	5.334	1.474	6.809	-21.336	-14.527	7.181	-7.346	-222.612
2036	5.629	1.474	7.103	-10.759	-3.656	6.764	3.108	-219.504
2037	5.517	1.474	6.992	-5.485	1.507	6.249	7.756	-211.748
2038	5.827	1.474	7.301	-5.485	1.816	6.180	7.996	-203.752
2039	5.827	1.474	7.301	-5.485	1.816	3.467	5.283	-198.469
2040	6.151	1.474	7.626	-5.485	2.141	46	2.187	-196.282
2041	9.042	491	9.533	-1.825	7.708	-2.970	4.738	-191.544
2042	10.615		10.615		10.615	-4.512	6.102	-185.442

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.474 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

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-21.982		-21.982	-21.982
2024				-22.117		-22.117	-44.099
2025				-19.695		-19.695	-63.793
2026	3.531	-578	2.953	-17.829	-5.486	-20.363	-84.156
2027	5.296	-867	4.429	-17.001	-7.735	-20.308	-104.464
2028	5.561	-890	4.671	-17.001	-7.117	-19.448	-123.911
2029	5.561	-890	4.671	-17.001	-6.472	-18.802	-142.713
2030	5.839	-913	4.926	-17.001	-5.797	-17.873	-160.586
2031	5.839	-913	4.926	-17.001	-5.091	-17.167	-177.753
2032	6.131	-1.077	5.054	-17.001	-4.354	-16.301	-194.054
2033	6.131	-1.077	5.054	-17.001	-3.583	-15.531	-209.585
2034	6.437	-1.103	5.334	-17.001	-2.695	-14.362	-223.947
2035	6.437	-1.103	5.334	-17.001	-1.862	-13.529	-237.476
2036	6.759	-1.131	5.629	-17.001	-1.126	-12.499	-249.975
2037	6.759	-1.242	5.517	-17.001	-876	-12.360	-262.335
2038	7.097	-1.271	5.827	-12.097	-664	-6.934	-269.269
2039	7.097	-1.271	5.827	-5.477	-443	-93	-269.361
2040	7.452	-1.301	6.151		-211	5.940	-263.421
2041	10.534	-1.492	9.042		-17	9.025	-254.396
2042	12.377	-1.762	10.615			10.615	-243.782

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
		76.301			76.301
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.075			73.059
		nach Steuer			nach Steuer
		67.226			149.360

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 82.134

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.296 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/Liebhabeirichtlinien). 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

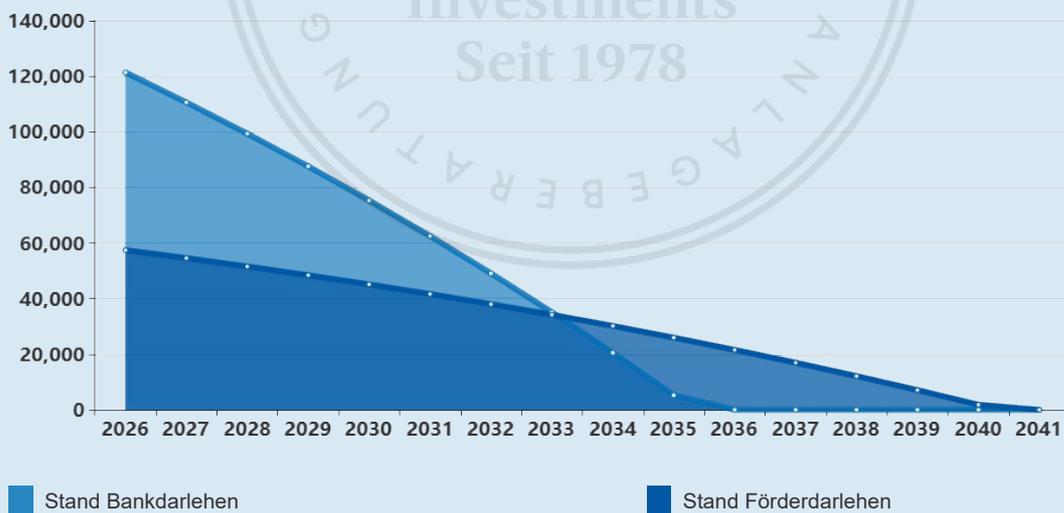
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

71 / 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	6.933	3.635	10.567	121.414	1.837	1.852	3.689	57.443	14.256
2027	10.783	5.068	15.851	110.631	2.866	2.667	5.533	54.576	21.384
2028	11.261	4.590	15.851	99.370	3.006	2.528	5.533	51.571	21.384
2029	11.761	4.090	15.851	87.609	3.152	2.382	5.533	48.419	21.384
2030	12.283	3.568	15.851	75.326	3.305	2.229	5.533	45.114	21.384
2031	12.828	3.023	15.851	62.498	3.465	2.068	5.533	41.649	21.384
2032	13.397	2.454	15.851	49.101	3.633	1.900	5.533	38.016	21.384
2033	13.992	1.859	15.851	35.110	3.810	1.724	5.533	34.207	21.384
2034	14.613	1.238	15.851	20.497	4.028	1.457	5.485	30.178	21.336
2035	15.261	590	15.851	5.236	4.213	1.272	5.485	25.965	21.336
2036	5.227	48	5.274		4.407	1.078	5.485	21.558	10.759
2037					4.609	876	5.485	16.949	5.485
2038					4.821	664	5.485	12.128	5.485
2039					5.042	443	5.485	7.086	5.485
2040					5.274	211	5.485	1.811	5.485
2041					1.808	17	1.825		1.825

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

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-17.077		-17.077	-17.077
2024				-10.592		-10.592	-27.669
2025				-2.693		-2.693	-30.362
2026	5.697	-578	5.119	-4.649	-5.486	-5.016	-35.378
2027	8.546	-867	7.679	-3.822	-7.735	-3.878	-39.256
2028	8.760	-890	7.870	-3.822	-7.117	-3.069	-42.325
2029	8.979	-890	8.089	-3.822	-6.472	-2.204	-44.529
2030	9.203	-913	8.290	-3.822	-5.797	-1.329	-45.858
2031	9.433	-913	8.520	-3.822	-5.091	-393	-46.251
2032	9.669	-1.077	8.592	-3.822	-4.354	417	-45.835
2033	9.911	-1.077	8.833	-3.822	-3.583	1.429	-44.405
2034	10.158	-1.103	9.055	-3.822	-2.695	2.538	-41.867
2035	10.412	-1.103	9.309	-3.822	-1.862	3.626	-38.241
2036	10.673	-1.131	9.542	-3.822	-1.126	4.595	-33.646
2037	10.939	-1.242	9.698	-3.822	-876	5.000	-28.646
2038	11.213	-1.271	9.942	-3.822	-664	5.457	-23.189
2039	11.493	-1.271	10.223	-3.822	-443	5.959	-17.231
2040	11.781	-1.301	10.480	-3.822	-211	6.447	-10.784
2041	12.075	-1.492	10.583	-3.822	-17	6.744	-4.040
2042	12.377	-1.762	10.615	-3.822		6.793	2.753

STEUERLICHER TOTALGEWINN

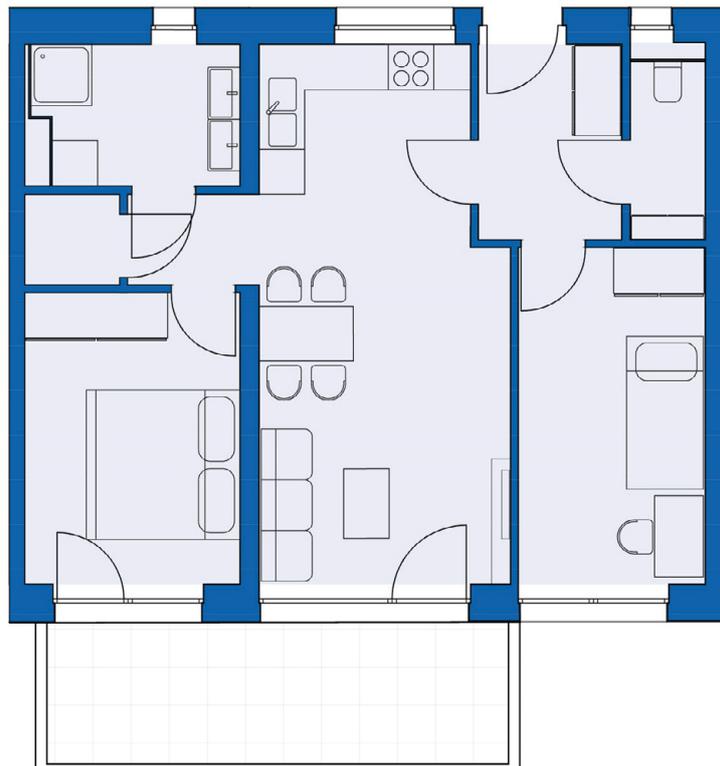
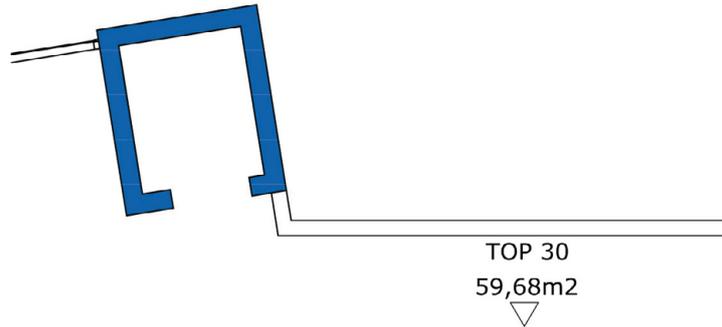
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 8.546 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 30 / 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	59,68 m ²
Balkon	11,38 m ²
Kellerabteil	Nr. 30
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 41

