

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

49 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

49 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 260.321 Euro \* - Haus D - 2. OG - Top 31

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	43.611	2023	-15.170
2024	43.611	2024	-15.264
2025	43.611	2025	-13.592
	130.833		-44.026

130.833  
Eigenaufwand vor Steuer

**-22.013**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**108.820**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	88.577
Bankdarlehen gefördert ****	40.911

#### FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

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

**481**

pro Monat

**5.766**

pro Jahr

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

**138**

pro Monat

**1.655**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**132.192**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**7.326**

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

**5,5 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**260.321**

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

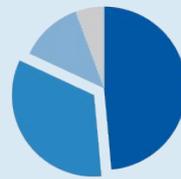


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2041

**132.192**

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 88.577 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 40.911 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

49 / 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					-43.611		-43.611	-43.611
2024					-43.611	7.585	-36.026	-79.637
2025					-43.611	7.632	-35.979	-115.616
2026	2.038	678	2.716	-9.839	-7.123	6.796	-327	-115.942
2027	3.056	1.018	4.074	-14.758	-10.684	7.027	-3.657	-119.599
2028	3.224	1.018	4.241	-14.758	-10.517	7.008	-3.509	-123.109
2029	3.224	1.018	4.241	-14.758	-10.517	6.711	-3.806	-126.914
2030	3.399	1.018	4.417	-14.758	-10.341	6.488	-3.853	-130.767
2031	3.399	1.018	4.417	-14.758	-10.341	6.167	-4.174	-134.941
2032	3.488	1.018	4.505	-14.758	-10.253	5.924	-4.329	-139.270
2033	3.488	1.018	4.505	-14.758	-10.253	5.625	-4.627	-143.897
2034	3.681	1.018	4.699	-14.725	-10.026	5.359	-4.667	-148.564
2035	3.681	1.018	4.699	-14.725	-10.026	4.956	-5.070	-153.634
2036	3.885	1.018	4.902	-7.425	-2.523	4.668	2.145	-151.489
2037	3.808	1.018	4.825	-3.785	1.040	4.313	5.353	-146.136
2038	4.021	1.018	5.039	-3.785	1.253	4.265	5.518	-140.618
2039	4.021	1.018	5.039	-3.785	1.253	2.393	3.646	-136.972
2040	4.245	1.018	5.263	-3.785	1.477	32	1.509	-135.462
2041	6.240	339	6.579	-1.259	5.320	-2.050	3.270	<b>-132.192</b>
2042	7.326		<b>7.326</b>		7.326	-3.114	4.211	-127.981

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.018 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

49 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-15.170		-15.170	-15.170
2024				-15.264		-15.264	-30.434
2025				-13.592		-13.592	-44.026
2026	2.437	-399	2.038	-12.305	-3.786	-14.053	-58.080
2027	3.655	-599	3.056	-11.733	-5.338	-14.015	-72.095
2028	3.838	-614	3.224	-11.733	-4.912	-13.422	-85.516
2029	3.838	-614	3.224	-11.733	-4.466	-12.976	-98.492
2030	4.030	-630	3.399	-11.733	-4.000	-12.335	-110.827
2031	4.030	-630	3.399	-11.733	-3.514	-11.848	-122.674
2032	4.231	-743	3.488	-11.733	-3.005	-11.250	-133.925
2033	4.231	-743	3.488	-11.733	-2.473	-10.718	-144.643
2034	4.443	-761	3.681	-11.733	-1.860	-9.912	-154.555
2035	4.443	-761	3.681	-11.733	-1.285	-9.337	-163.892
2036	4.665	-780	3.885	-11.733	-777	-8.626	-172.518
2037	4.665	-857	3.808	-11.733	-604	-8.530	-181.048
2038	4.898	-877	4.021	-8.348	-458	-4.785	-185.833
2039	4.898	-877	4.021	-3.780	-305	-64	-185.897
2040	5.143	-898	4.245		-146	4.100	-181.798
2041	7.270	-1.030	6.240		-12	6.228	-175.569
2042	8.542	-1.216	7.326			7.326	-168.244

### 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
		52.658			52.658
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.263			50.421
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>46.395</b>			<b>103.079</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 56.684**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 3.655 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

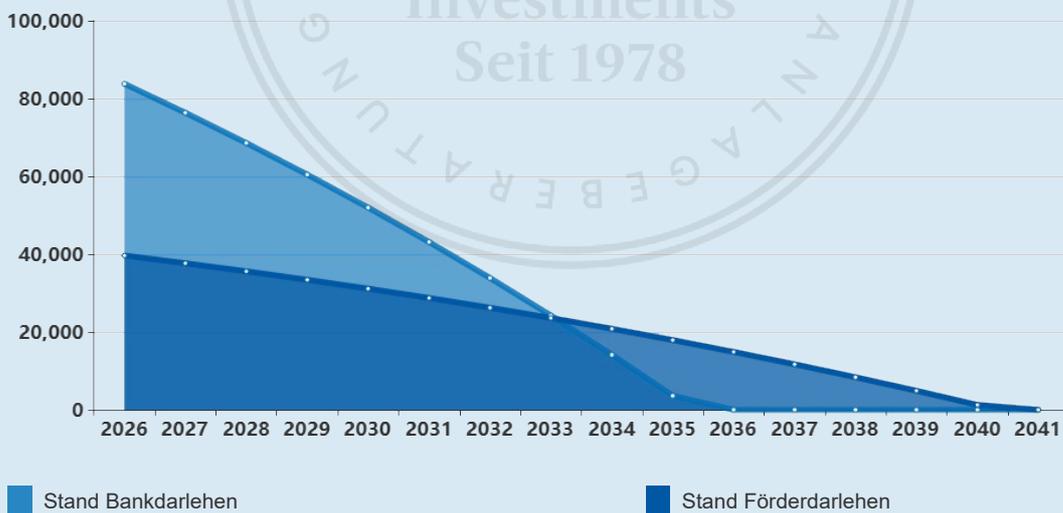
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## KREDITÜBERSICHT

49 / 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	4.785	2.508	7.293	83.792	1.268	1.278	2.546	39.644	9.839
2027	7.442	3.498	10.939	76.351	1.978	1.840	3.819	37.665	14.758
2028	7.772	3.168	10.939	68.579	2.074	1.744	3.819	35.591	14.758
2029	8.117	2.823	10.939	60.462	2.175	1.644	3.819	33.416	14.758
2030	8.477	2.462	10.939	51.986	2.281	1.538	3.819	31.135	14.758
2031	8.853	2.086	10.939	43.133	2.391	1.427	3.819	28.744	14.758
2032	9.246	1.693	10.939	33.887	2.507	1.311	3.819	26.237	14.758
2033	9.656	1.283	10.939	24.231	2.629	1.189	3.819	23.607	14.758
2034	10.085	855	10.939	14.146	2.780	1.005	3.786	20.827	14.725
2035	10.532	407	10.939	3.614	2.908	878	3.786	17.920	14.725
2036	3.607	33	3.640		3.041	744	3.786	14.878	7.425
2037					3.181	604	3.785	11.697	3.785
2038					3.327	458	3.785	8.370	3.785
2039					3.480	305	3.785	4.890	3.785
2040					3.640	146	3.785	1.250	3.785
2041					1.248	12	1.259		1.259

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

49 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-11.785		-11.785	-11.785
2024				-7.310		-7.310	-19.095
2025				-1.859		-1.859	-20.954
2026	3.932	-399	3.533	-3.209	-3.786	-3.462	-24.416
2027	5.898	-599	5.299	-2.637	-5.338	-2.676	-27.092
2028	6.045	-614	5.431	-2.637	-4.912	-2.118	-29.210
2029	6.196	-614	5.582	-2.637	-4.466	-1.521	-30.732
2030	6.351	-630	5.721	-2.637	-4.000	-917	-31.648
2031	6.510	-630	5.880	-2.637	-3.514	-271	-31.920
2032	6.673	-743	5.929	-2.637	-3.005	287	-31.632
2033	6.840	-743	6.096	-2.637	-2.473	986	-30.646
2034	7.011	-761	6.249	-2.637	-1.860	1.752	-28.894
2035	7.186	-761	6.425	-2.637	-1.285	2.502	-26.392
2036	7.366	-780	6.585	-2.637	-777	3.171	-23.221
2037	7.550	-857	6.693	-2.637	-604	3.451	-19.770
2038	7.739	-877	6.862	-2.637	-458	3.766	-16.004
2039	7.932	-877	7.055	-2.637	-305	4.112	-11.892
2040	8.130	-898	7.233	-2.637	-146	4.450	-7.442
2041	8.334	-1.030	7.303	-2.637	-12	4.654	-2.788
<b>2042</b>	<b>8.542</b>	<b>-1.216</b>	<b>7.326</b>	<b>-2.637</b>		<b>4.688</b>	<b>1.900</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

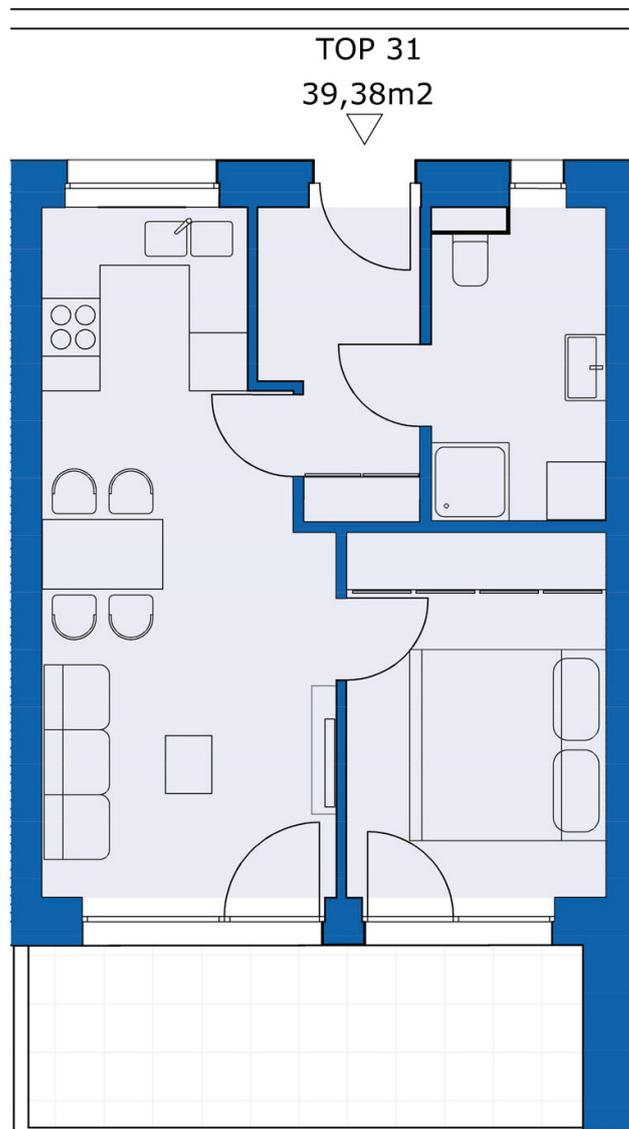
**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 5.898 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 31 / 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	39,38 m <sup>2</sup>
Balkon	10,75 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 31
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 40

