

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

106 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 563.143 Euro * - Haus D - DG - Top 33

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	94.342
2024	94.342
2025	94.342
	283.026

Steuerliches Ergebnis

2023	-32.818
2024	-33.020
2025	-29.403
	-95.241

283.026
Eigenaufwand vor Steuer

-47.620
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

235.406
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

191.615

Bankdarlehen gefördert ****

88.502

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

1.039
pro Monat

12.474
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

298
pro Monat

3.581
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

285.967

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

15.847

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

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

563.143

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

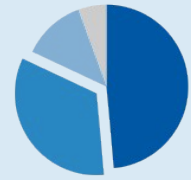


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

285.967

- 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 191.615 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 88.502 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

106 / 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					-94.342		-94.342	-94.342
€	2024					-94.342	16.409	-77.933	-172.275
	2025					-94.342	16.510	-77.832	-250.107
	2026	4.408	1.468	5.876	-21.284	-15.408	14.702	-706	-250.814
	2027	6.612	2.201	8.813	-31.925	-23.112	15.200	-7.911	-258.725
	2028	6.974	2.201	9.175	-31.925	-22.750	15.159	-7.591	-266.316
	2029	6.974	2.201	9.175	-31.925	-22.750	14.517	-8.233	-274.549
	2030	7.354	2.201	9.555	-31.925	-22.370	14.035	-8.335	-282.885
	2031	7.354	2.201	9.555	-31.925	-22.370	13.341	-9.029	-291.913
	2032	7.545	2.201	9.746	-31.925	-22.179	12.815	-9.364	-301.278
	2033	7.545	2.201	9.746	-31.925	-22.179	12.169	-10.010	-311.288
	2034	7.964	2.201	10.165	-31.854	-21.689	11.593	-10.095	-321.384
	2035	7.964	2.201	10.165	-31.854	-21.689	10.721	-10.967	-332.351
	2036	8.403	2.201	10.605	-16.063	-5.458	10.099	4.641	-327.710
	2037	8.237	2.201	10.439	-8.189	2.250	9.330	11.580	-316.131
	2038	8.699	2.201	10.900	-8.189	2.711	9.226	11.938	-304.193
	2039	8.699	2.201	10.900	-8.189	2.711	5.176	7.887	-296.306
	2040	9.184	2.201	11.385	-8.189	3.196	69	3.265	-293.041
	2041	13.499	734	14.233	-2.725	11.508	-4.434	7.074	-285.967
	2042	15.847		15.847		15.847	-6.737	9.110	-276.857

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.201 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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-32.818		-32.818	-32.818
2024				-33.020		-33.020	-65.837
2025				-29.403		-29.403	-95.241
2026	5.271	-863	4.408	-26.618	-8.191	-30.401	-125.641
2027	7.907	-1.295	6.612	-25.382	-11.548	-30.318	-155.960
2028	8.302	-1.328	6.974	-25.382	-10.626	-29.034	-184.994
2029	8.302	-1.328	6.974	-25.382	-9.662	-28.070	-213.065
2030	8.717	-1.364	7.354	-25.382	-8.654	-26.683	-239.748
2031	8.717	-1.364	7.354	-25.382	-7.601	-25.630	-265.377
2032	9.153	-1.608	7.545	-25.382	-6.500	-24.337	-289.715
2033	9.153	-1.608	7.545	-25.382	-5.349	-23.186	-312.901
2034	9.611	-1.647	7.964	-25.382	-4.024	-21.443	-334.344
2035	9.611	-1.647	7.964	-25.382	-2.779	-20.198	-354.542
2036	10.091	-1.688	8.403	-25.382	-1.681	-18.660	-373.202
2037	10.091	-1.854	8.237	-25.382	-1.308	-18.453	-391.655
2038	10.596	-1.897	8.699	-18.060	-991	-10.352	-402.007
2039	10.596	-1.897	8.699	-8.176	-661	-138	-402.145
2040	11.126	-1.942	9.184		-315	8.869	-393.276
2041	15.727	-2.228	13.499		-25	13.473	-379.803
2042	18.478	-2.631	15.847			15.847	-363.956

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
		113.913			113.913
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.548			109.074
		nach Steuer			nach Steuer
		100.365			222.987

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 122.622

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 7.907 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/Liebhabeireichtlinien). 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

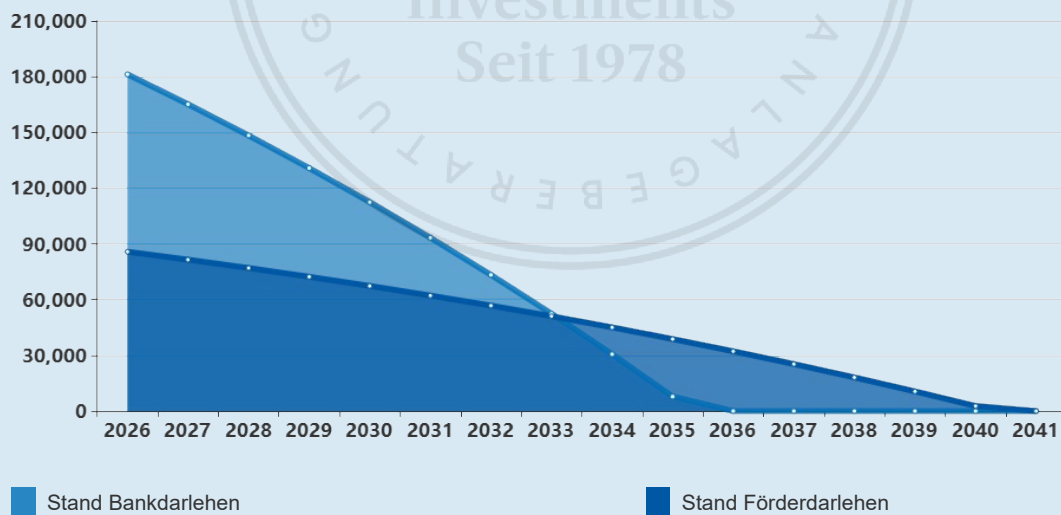
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

106 / 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	10.350	5.426	15.776	181.265	2.742	2.765	5.507	85.759	21.284
2027	16.098	7.567	23.665	165.167	4.280	3.981	8.261	81.480	31.925
2028	16.812	6.852	23.665	148.355	4.487	3.773	8.261	76.993	31.925
2029	17.558	6.106	23.665	130.797	4.705	3.556	8.261	72.287	31.925
2030	18.338	5.327	23.665	112.459	4.934	3.327	8.261	67.354	31.925
2031	19.151	4.513	23.665	93.307	5.173	3.088	8.261	62.181	31.925
2032	20.001	3.663	23.665	73.306	5.424	2.836	8.261	56.757	31.925
2033	20.889	2.776	23.665	52.417	5.688	2.573	8.261	51.069	31.925
2034	21.816	1.849	23.665	30.601	6.014	2.175	8.189	45.055	31.854
2035	22.784	880	23.665	7.817	6.290	1.899	8.189	38.765	31.854
2036	7.803	71	7.874		6.579	1.610	8.189	32.185	16.063
2037					6.881	1.308	8.189	25.304	8.189
2038					7.198	991	8.189	18.107	8.189
2039					7.528	661	8.189	10.578	8.189
2040					7.874	315	8.189	2.704	8.189
2041					2.699	25	2.725		2.725

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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-25.495		-25.495	-25.495
2024				-15.814		-15.814	-41.308
2025				-4.021		-4.021	-45.329
2026	8.506	-863	7.643	-6.941	-8.191	-7.489	-52.818
2027	12.759	-1.295	11.464	-5.705	-11.548	-5.789	-58.608
2028	13.078	-1.328	11.749	-5.705	-10.626	-4.582	-63.190
2029	13.405	-1.328	12.076	-5.705	-9.662	-3.291	-66.481
2030	13.740	-1.364	12.376	-5.705	-8.654	-1.983	-68.464
2031	14.083	-1.364	12.720	-5.705	-7.601	-587	-69.051
2032	14.435	-1.608	12.827	-5.705	-6.500	622	-68.429
2033	14.796	-1.608	13.188	-5.705	-5.349	2.134	-66.295
2034	15.166	-1.647	13.519	-5.705	-4.024	3.790	-62.505
2035	15.545	-1.647	13.898	-5.705	-2.779	5.413	-57.092
2036	15.934	-1.688	14.246	-5.705	-1.681	6.860	-50.233
2037	16.332	-1.854	14.478	-5.705	-1.308	7.465	-42.767
2038	16.740	-1.897	14.844	-5.705	-991	8.147	-34.621
2039	17.159	-1.897	15.262	-5.705	-661	8.896	-25.725
2040	17.588	-1.942	15.646	-5.705	-315	9.626	-16.099
2041	18.028	-2.228	15.799	-5.705	-25	10.069	-6.031
2042	18.478	-2.631	15.847	-5.705		10.142	4.111

STEUERLICHER TOTALGEWINN

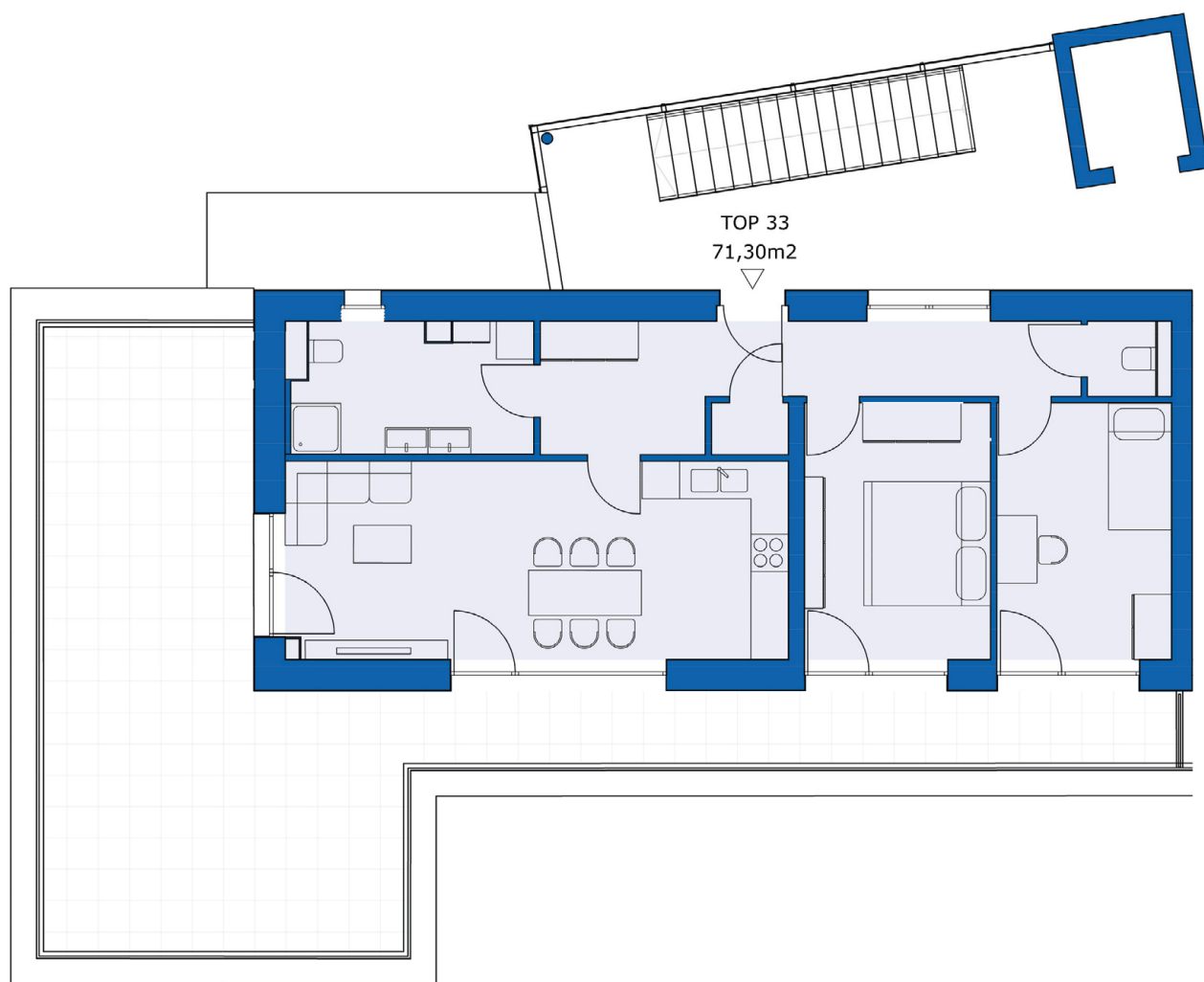
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 12.759 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 33 / DACHGESCHOSS

Wohnfläche	71,30 m ²
Terrasse	58,10 m ²
Kellerabteil	Nr. 33
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 37 und 38

