

# 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 34

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	94.342	2023	-32.818
2024	94.342	2024	-33.020
2025	94.342	2025	-29.403
	283.026		-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 *****	<b>1.039</b>	<b>12.474</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	<b>298</b>	<b>3.581</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>285.967</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>15.847</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,5 %</b>

#### 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, 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 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	<b>-285.967</b>
2042	15.847		<b>15.847</b>		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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>100.365</b>			<b>222.987</b>

**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/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

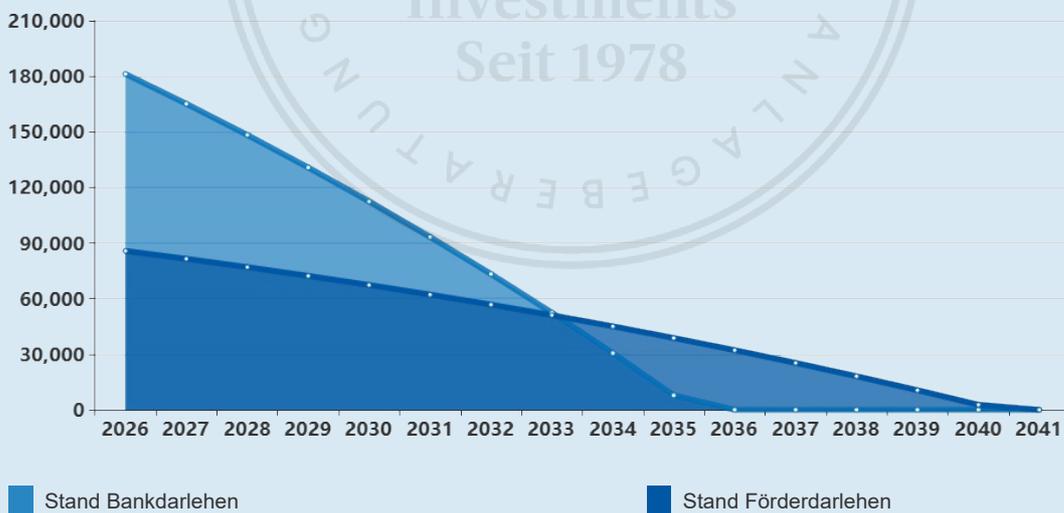
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## KREDITÜBERSICHT

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
<b>2042</b>	<b>18.478</b>	<b>-2.631</b>	<b>15.847</b>	<b>-5.705</b>		<b>10.142</b>	<b>4.111</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

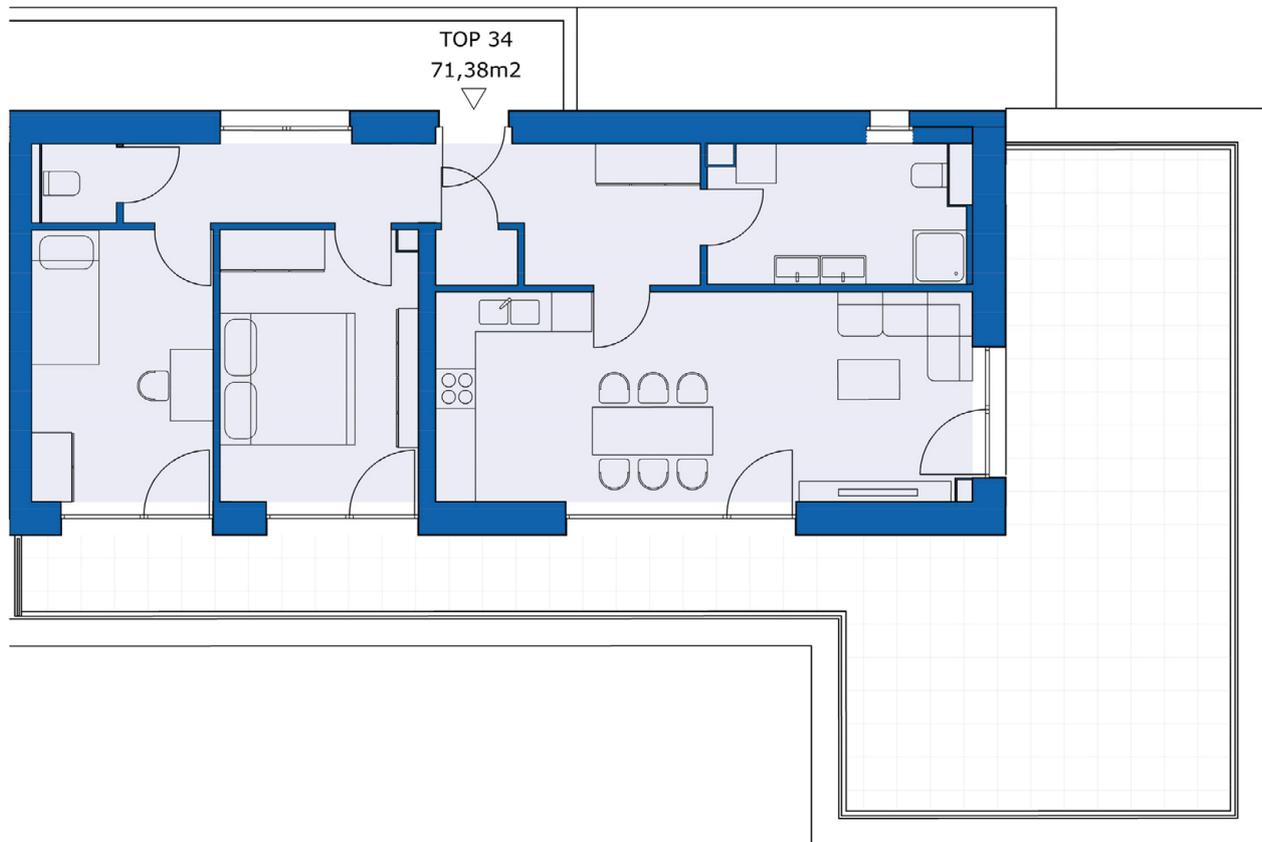
**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktconforme 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 34 / DACHGESCHOSS**

Wohnfläche	71,38 m <sup>2</sup>
Terrasse	58,10 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 34
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 35 und 36

