

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

110 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

110 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 584.394 Euro \* - Haus A - EG - Top 52

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	97.902	2023	-34.056
2024	97.902	2024	-34.266
2025	97.902	2025	-30.513
	293.706		-98.834

293.706  
Eigenaufwand vor Steuer

**-49.417**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**244.289**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	198.846
Bankdarlehen gefördert ****	91.841

#### FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

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

**1.079**  
pro Monat

**12.944**  
pro Jahr

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

**310**  
pro Monat

**3.716**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**296.758**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**16.445**

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

**5,5 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**584.394**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2041

**296.758**

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 198.846 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 91.841 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

110 / 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					-97.902		-97.902	-97.902
2024					-97.902	17.028	-80.874	-178.776
2025					-97.902	17.133	-80.769	-259.545
2026	4.574	1.523	6.097	-22.087	-15.989	15.256	-733	-260.278
2027	6.862	2.284	9.146	-33.130	-23.984	15.774	-8.210	-268.488
2028	7.237	2.284	9.521	-33.130	-23.609	15.731	-7.877	-276.366
2029	7.237	2.284	9.521	-33.130	-23.609	15.065	-8.544	-284.910
2030	7.631	2.284	9.915	-33.130	-23.215	14.565	-8.650	-293.559
2031	7.631	2.284	9.915	-33.130	-23.215	13.845	-9.370	-302.929
2032	7.830	2.284	10.114	-33.130	-23.016	13.298	-9.718	-312.646
2033	7.830	2.284	10.114	-33.130	-23.016	12.628	-10.388	-323.035
2034	8.264	2.284	10.548	-33.056	-22.507	12.031	-10.476	-333.511
2035	8.264	2.284	10.548	-33.056	-22.507	11.126	-11.381	-344.892
2036	8.720	2.284	11.005	-16.669	-5.664	10.480	4.816	-340.077
2037	8.548	2.284	10.832	-8.498	2.334	9.682	12.016	-328.060
2038	9.027	2.284	11.312	-8.498	2.813	9.575	12.388	-315.672
2039	9.027	2.284	11.312	-8.498	2.813	5.371	8.185	-307.487
2040	9.530	2.284	11.815	-8.498	3.317	72	3.388	-304.099
2041	14.008	761	14.770	-2.827	11.942	-4.602	7.340	<b>-296.758</b>
2042	16.445		<b>16.445</b>		16.445	-6.991	9.454	-287.304

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.284 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

110 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-34.056		-34.056	-34.056
2024				-34.266		-34.266	-68.322
2025				-30.513		-30.513	-98.834
2026	5.470	-896	4.574	-27.622	-8.500	-31.548	-130.383
2027	8.205	-1.344	6.862	-26.340	-11.984	-31.462	-161.845
2028	8.615	-1.378	7.237	-26.340	-11.027	-30.130	-191.975
2029	8.615	-1.378	7.237	-26.340	-10.026	-29.130	-221.105
2030	9.046	-1.415	7.631	-26.340	-8.981	-27.690	-248.795
2031	9.046	-1.415	7.631	-26.340	-7.888	-26.597	-275.392
2032	9.498	-1.669	7.830	-26.340	-6.745	-25.256	-300.647
2033	9.498	-1.669	7.830	-26.340	-5.551	-24.061	-324.709
2034	9.973	-1.709	8.264	-26.340	-4.176	-22.252	-346.961
2035	9.973	-1.709	8.264	-26.340	-2.884	-20.960	-367.921
2036	10.472	-1.752	8.720	-26.340	-1.744	-19.364	-387.285
2037	10.472	-1.924	8.548	-26.340	-1.357	-19.149	-406.434
2038	10.996	-1.968	9.027	-18.741	-1.029	-10.743	-417.177
2039	10.996	-1.968	9.027	-8.485	-686	-143	-417.321
2040	11.545	-2.015	9.530		-327	9.203	-408.117
2041	16.320	-2.312	14.008		-26	13.982	-394.136
2042	19.176	-2.730	16.445			16.445	-377.690

### 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
		118.212			118.212
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.059			113.190
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>104.153</b>			<b>231.402</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 127.249**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 8.205 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

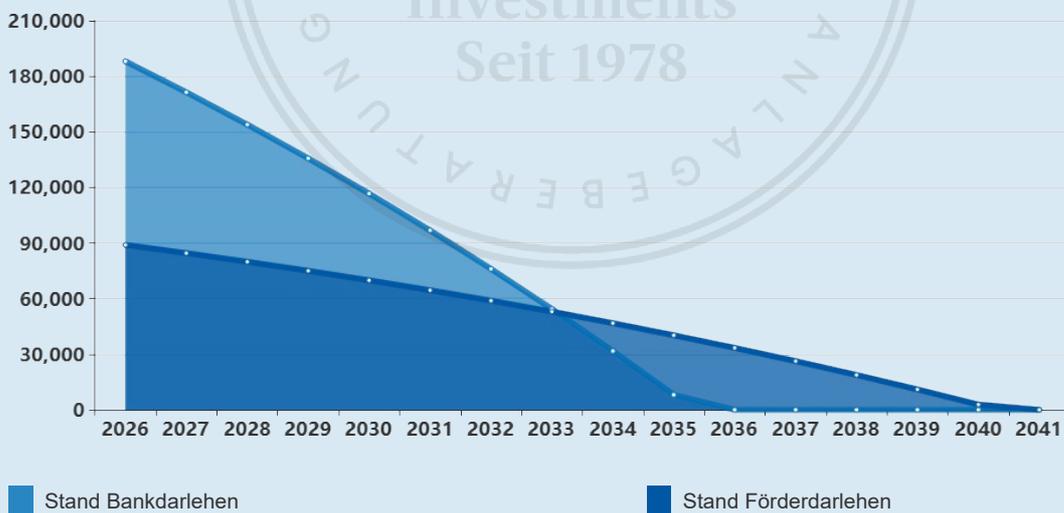
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## KREDITÜBERSICHT

110 / 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	10.741	5.631	16.372	188.105	2.846	2.869	5.715	88.996	22.087
2027	16.705	7.852	24.558	171.400	4.441	4.131	8.572	84.555	33.130
2028	17.447	7.111	24.558	153.953	4.657	3.916	8.572	79.898	33.130
2029	18.221	6.337	24.558	135.732	4.883	3.690	8.572	75.015	33.130
2030	19.030	5.528	24.558	116.703	5.120	3.453	8.572	69.896	33.130
2031	19.874	4.683	24.558	96.829	5.368	3.204	8.572	64.527	33.130
2032	20.756	3.801	24.558	76.073	5.629	2.944	8.572	58.898	33.130
2033	21.677	2.880	24.558	54.395	5.902	2.670	8.572	52.996	33.130
2034	22.639	1.918	24.558	31.756	6.241	2.257	8.498	46.755	33.056
2035	23.644	914	24.558	8.112	6.528	1.970	8.498	40.228	33.056
2036	8.097	74	8.171		6.827	1.671	8.498	33.400	16.669
2037					7.141	1.357	8.498	26.259	8.498
2038					7.469	1.029	8.498	18.790	8.498
2039					7.812	686	8.498	10.978	8.498
2040					8.171	327	8.498	2.806	8.498
2041					2.801	26	2.827		2.827

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

110 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-26.457		-26.457	-26.457
2024				-16.410		-16.410	-42.867
2025				-4.172		-4.172	-47.040
2026	8.827	-896	7.931	-7.203	-8.500	-7.772	-54.812
2027	13.240	-1.344	11.896	-5.921	-11.984	-6.008	-60.819
2028	13.571	-1.378	12.193	-5.921	-11.027	-4.755	-65.574
2029	13.910	-1.378	12.532	-5.921	-10.026	-3.415	-68.989
2030	14.258	-1.415	12.843	-5.921	-8.981	-2.058	-71.048
2031	14.615	-1.415	13.199	-5.921	-7.888	-609	-71.656
2032	14.980	-1.669	13.311	-5.921	-6.745	645	-71.011
2033	15.354	-1.669	13.686	-5.921	-5.551	2.214	-68.797
2034	15.738	-1.709	14.029	-5.921	-4.176	3.933	-64.864
2035	16.132	-1.709	14.422	-5.921	-2.884	5.618	-59.247
2036	16.535	-1.752	14.783	-5.921	-1.744	7.118	-52.128
2037	16.948	-1.924	15.024	-5.921	-1.357	7.747	-44.382
2038	17.372	-1.968	15.404	-5.921	-1.029	8.454	-35.928
2039	17.806	-1.968	15.838	-5.921	-686	9.231	-26.696
2040	18.252	-2.015	16.236	-5.921	-327	9.989	-16.707
2041	18.708	-2.312	16.396	-5.921	-26	10.449	-6.259
<b>2042</b>	<b>19.176</b>	<b>-2.730</b>	<b>16.445</b>	<b>-5.921</b>		<b>10.524</b>	<b>4.266</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 13.240 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 32a** | 8055 Graz

**TOP 52 / ERDGESCHOSS**

Wohnfläche	78,39 m <sup>2</sup>
Garten	194,36 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,13 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 52
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 02

