

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

93 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

93 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 494.079 Euro * - Haus A - 1. OG - Top 53

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	82.772	2023	-28.793
2024	82.772	2024	-28.970
2025	82.772	2025	-25.797
	248.315		-83.560

248.315
Eigenaufwand vor Steuer

-41.780
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

206.535
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	168.115
Bankdarlehen gefördert ****	77.648

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

912
pro Monat

10.944
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

262
pro Monat

3.142
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	250.896
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	13.904
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

494.079

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

250.896

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 168.115 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 77.648 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

93 / 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					-82.772		-82.772	-82.772
2024					-82.772	14.396	-68.375	-151.147
2025					-82.772	14.485	-68.287	-219.434
2026	3.867	1.288	5.155	-18.673	-13.518	12.899	-620	-220.054
2027	5.801	1.931	7.732	-28.010	-20.277	13.336	-6.941	-226.995
2028	6.118	1.931	8.050	-28.010	-19.960	13.300	-6.660	-233.655
2029	6.118	1.931	8.050	-28.010	-19.960	12.737	-7.223	-240.878
2030	6.452	1.931	8.383	-28.010	-19.627	12.314	-7.313	-248.191
2031	6.452	1.931	8.383	-28.010	-19.627	11.705	-7.922	-256.113
2032	6.620	1.931	8.551	-28.010	-19.459	11.243	-8.216	-264.329
2033	6.620	1.931	8.551	-28.010	-19.459	10.676	-8.783	-273.111
2034	6.987	1.931	8.918	-27.947	-19.029	10.171	-8.857	-281.969
2035	6.987	1.931	8.918	-27.947	-19.029	9.406	-9.622	-291.591
2036	7.373	1.931	9.304	-14.093	-4.789	8.861	4.072	-287.519
2037	7.227	1.931	9.158	-7.185	1.974	8.186	10.159	-277.360
2038	7.632	1.931	9.563	-7.185	2.379	8.095	10.474	-266.886
2039	7.632	1.931	9.563	-7.185	2.379	4.541	6.920	-259.966
2040	8.057	1.931	9.989	-7.185	2.804	61	2.865	-257.102
2041	11.843	644	12.487	-2.390	10.097	-3.891	6.206	-250.896
2042	13.904		13.904		13.904	-5.910	7.993	-242.903

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.931 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

93 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-28.793		-28.793	-28.793
2024				-28.970		-28.970	-57.763
2025				-25.797		-25.797	-83.560
2026	4.625	-757	3.867	-23.353	-7.186	-26.673	-110.233
2027	6.937	-1.136	5.801	-22.270	-10.132	-26.600	-136.833
2028	7.284	-1.165	6.118	-22.270	-9.322	-25.474	-162.306
2029	7.284	-1.165	6.118	-22.270	-8.477	-24.628	-186.934
2030	7.648	-1.196	6.452	-22.270	-7.593	-23.411	-210.345
2031	7.648	-1.196	6.452	-22.270	-6.669	-22.486	-232.831
2032	8.031	-1.411	6.620	-22.270	-5.703	-21.353	-254.184
2033	8.031	-1.411	6.620	-22.270	-4.693	-20.343	-274.527
2034	8.432	-1.445	6.987	-22.270	-3.530	-18.813	-293.339
2035	8.432	-1.445	6.987	-22.270	-2.438	-17.721	-311.060
2036	8.854	-1.481	7.373	-22.270	-1.475	-16.372	-327.432
2037	8.854	-1.627	7.227	-22.270	-1.147	-16.190	-343.622
2038	9.296	-1.664	7.632	-15.845	-870	-9.083	-352.704
2039	9.296	-1.664	7.632	-7.174	-580	-121	-352.826
2040	9.761	-1.704	8.057		-276	7.781	-345.045
2041	13.798	-1.955	11.843		-22	11.821	-333.224
2042	16.212	-2.309	13.904			13.904	-319.320

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
		99.943			99.943
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.887			95.697
		nach Steuer			nach Steuer
		88.056			195.640

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 107.584

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 6.937 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

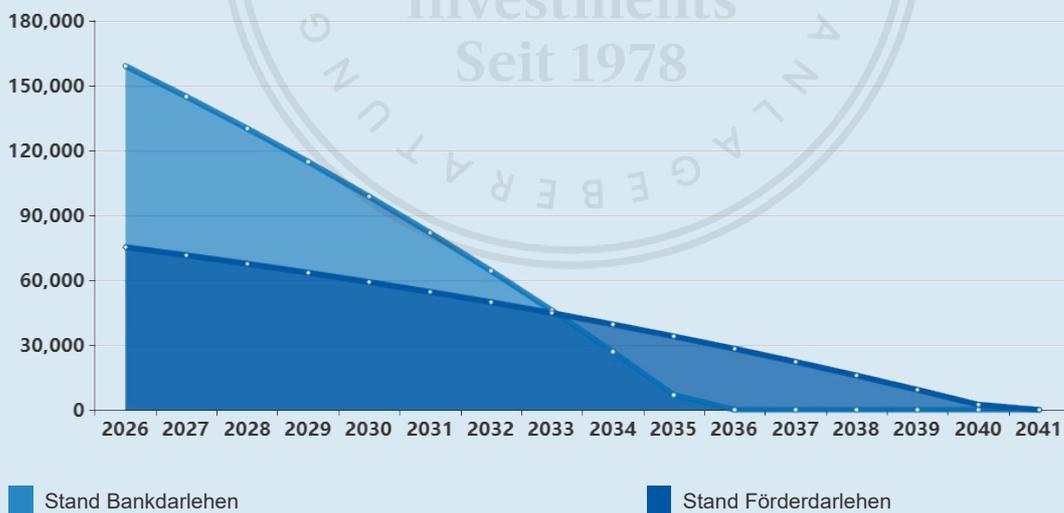
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

93 / 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	9.081	4.761	13.842	159.035	2.406	2.426	4.832	75.242	18.673
2027	14.124	6.639	20.762	144.911	3.755	3.493	7.248	71.487	28.010
2028	14.750	6.012	20.762	130.161	3.937	3.311	7.248	67.550	28.010
2029	15.405	5.357	20.762	114.756	4.128	3.120	7.248	63.422	28.010
2030	16.089	4.674	20.762	98.667	4.329	2.919	7.248	59.093	28.010
2031	16.803	3.960	20.762	81.864	4.539	2.709	7.248	54.555	28.010
2032	17.548	3.214	20.762	64.316	4.759	2.489	7.248	49.796	28.010
2033	18.327	2.435	20.762	45.989	4.990	2.258	7.248	44.806	28.010
2034	19.140	1.622	20.762	26.848	5.276	1.908	7.185	39.529	27.947
2035	19.990	772	20.762	6.859	5.519	1.666	7.185	34.011	27.947
2036	6.846	62	6.908		5.772	1.412	7.185	28.238	14.093
2037					6.037	1.147	7.185	22.201	7.185
2038					6.315	870	7.185	15.886	7.185
2039					6.605	580	7.185	9.281	7.185
2040					6.908	276	7.185	2.373	7.185
2041					2.368	22	2.390		2.390

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

93 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-22.368		-22.368	-22.368
2024				-13.874		-13.874	-36.242
2025				-3.528		-3.528	-39.770
2026	7.463	-757	6.705	-6.090	-7.186	-6.571	-46.341
2027	11.194	-1.136	10.058	-5.006	-10.132	-5.079	-51.420
2028	11.474	-1.165	10.308	-5.006	-9.322	-4.020	-55.440
2029	11.761	-1.165	10.595	-5.006	-8.477	-2.887	-58.327
2030	12.055	-1.196	10.858	-5.006	-7.593	-1.740	-60.068
2031	12.356	-1.196	11.160	-5.006	-6.669	-515	-60.582
2032	12.665	-1.411	11.254	-5.006	-5.703	546	-60.037
2033	12.981	-1.411	11.570	-5.006	-4.693	1.872	-58.165
2034	13.306	-1.445	11.861	-5.006	-3.530	3.325	-54.840
2035	13.639	-1.445	12.194	-5.006	-2.438	4.749	-50.090
2036	13.980	-1.481	12.499	-5.006	-1.475	6.018	-44.072
2037	14.329	-1.627	12.702	-5.006	-1.147	6.550	-37.523
2038	14.687	-1.664	13.023	-5.006	-870	7.148	-30.375
2039	15.055	-1.664	13.390	-5.006	-580	7.805	-22.570
2040	15.431	-1.704	13.727	-5.006	-276	8.445	-14.125
2041	15.817	-1.955	13.862	-5.006	-22	8.834	-5.291
2042	16.212	-2.309	13.904	-5.006		8.898	3.606

STEUERLICHER TOTALGEWINN

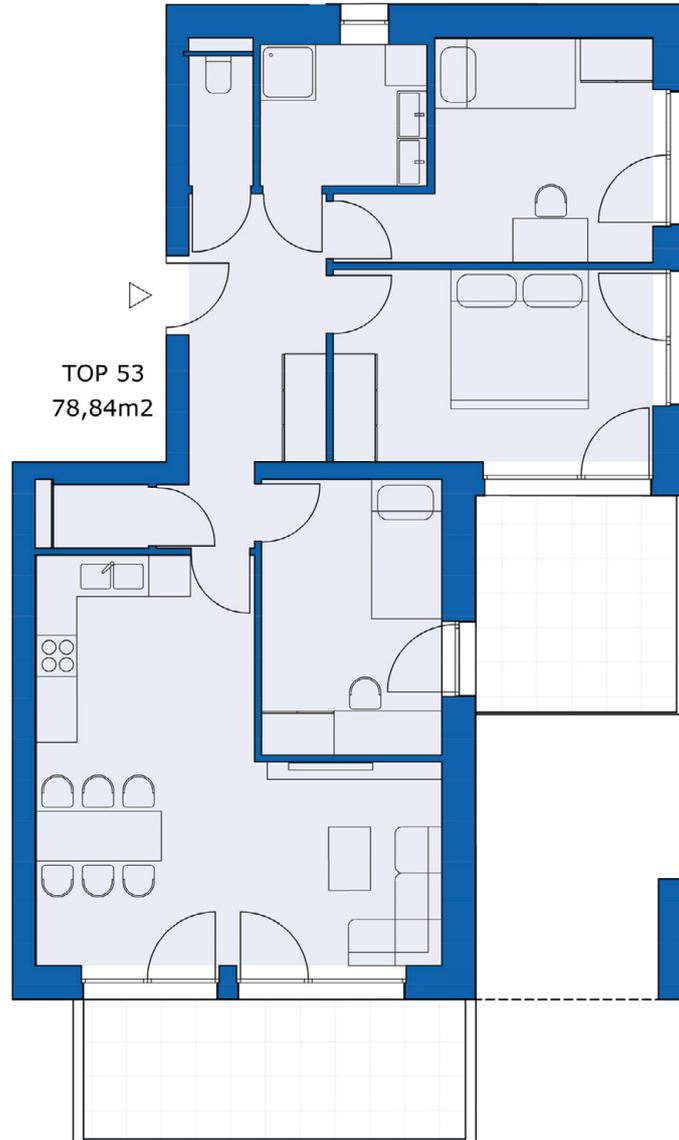
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 11.194 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 53 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	78,84 m ²
Balkon	20,09 m ²
Kellerabteil	Nr. 53
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 03

