

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

91 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

PROGNOSERECHNUNG

Kreditzeichnung

91 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 483.453 Euro * - Haus A - 1. OG - Top 54

BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand

2023	80.992
2024	80.992
2025	80.992
	242.975

Steuerliches Ergebnis

2023	-28.174
2024	-28.347
2025	-25.242
	-81.763

242.975
Eigenaufwand vor Steuer

-40.882
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

202.094
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

164.500

Bankdarlehen gefördert ****

75.978

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

892

pro Monat

10.709

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

256

pro Monat

3.074

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

245.500

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

13.605

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

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

483.453

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

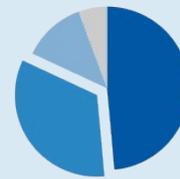


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2041

245.500

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 164.500 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 75.978 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

91 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2023					-80.992		-80.992	-80.992
2024					-80.992	14.087	-66.905	-147.897
2025					-80.992	14.174	-66.818	-214.715
2026	3.784	1.260	5.044	-18.272	-13.228	12.621	-606	-215.321
2027	5.676	1.890	7.566	-27.408	-19.841	13.049	-6.792	-222.113
2028	5.987	1.890	7.877	-27.408	-19.531	13.014	-6.517	-228.630
2029	5.987	1.890	7.877	-27.408	-19.531	12.463	-7.068	-235.698
2030	6.313	1.890	8.203	-27.408	-19.205	12.049	-7.156	-242.854
2031	6.313	1.890	8.203	-27.408	-19.205	11.454	-7.751	-250.605
2032	6.477	1.890	8.367	-27.408	-19.041	11.001	-8.039	-258.644
2033	6.477	1.890	8.367	-27.408	-19.041	10.447	-8.594	-267.238
2034	6.837	1.890	8.726	-27.346	-18.620	9.953	-8.667	-275.905
2035	6.837	1.890	8.726	-27.346	-18.620	9.204	-9.415	-285.320
2036	7.214	1.890	9.104	-13.790	-4.686	8.670	3.984	-281.336
2037	7.072	1.890	8.961	-7.030	1.931	8.010	9.941	-271.395
2038	7.468	1.890	9.358	-7.030	2.328	7.921	10.248	-261.147
2039	7.468	1.890	9.358	-7.030	2.327	4.444	6.771	-254.376
2040	7.884	1.890	9.774	-7.030	2.744	59	2.803	-251.573
2041	11.589	630	12.218	-2.339	9.879	-3.807	6.073	-245.500
2042	13.605		13.605		13.605	-5.783	7.821	-237.679

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.890 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

91 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-28.174		-28.174	-28.174
2024				-28.347		-28.347	-56.521
2025				-25.242		-25.242	-81.763
2026	4.525	-741	3.784	-22.851	-7.032	-26.099	-107.862
2027	6.788	-1.112	5.676	-21.791	-9.914	-26.028	-133.890
2028	7.127	-1.140	5.987	-21.791	-9.122	-24.926	-158.816
2029	7.127	-1.140	5.987	-21.791	-8.295	-24.098	-182.914
2030	7.484	-1.171	6.313	-21.791	-7.429	-22.907	-205.821
2031	7.484	-1.171	6.313	-21.791	-6.525	-22.003	-227.824
2032	7.858	-1.381	6.477	-21.791	-5.580	-20.893	-248.717
2033	7.858	-1.381	6.477	-21.791	-4.592	-19.905	-268.623
2034	8.251	-1.414	6.837	-21.791	-3.454	-18.408	-287.031
2035	8.251	-1.414	6.837	-21.791	-2.386	-17.340	-304.371
2036	8.663	-1.449	7.214	-21.791	-1.443	-16.019	-320.390
2037	8.663	-1.592	7.072	-21.791	-1.123	-15.842	-336.232
2038	9.096	-1.628	7.468	-15.504	-851	-8.887	-345.119
2039	9.096	-1.628	7.468	-7.019	-567	-119	-345.238
2040	9.551	-1.667	7.884		-270	7.614	-337.624
2041	13.501	-1.913	11.589		-22	11.567	-326.058
2042	15.863	-2.259	13.605			13.605	-312.453

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
		97.794			97.794
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.631			93.639
		nach Steuer			nach Steuer
		86.163			191.433

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 105.270

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 6.788 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

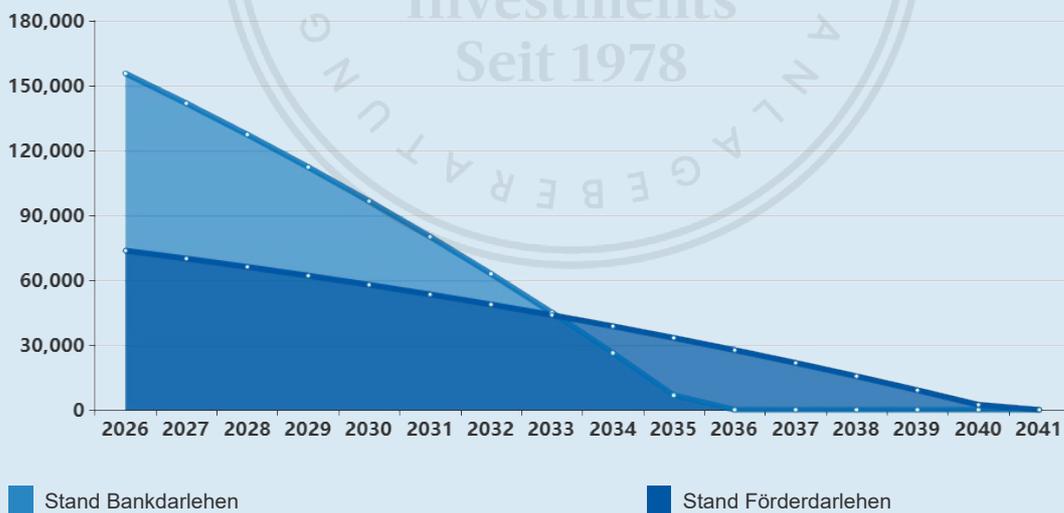
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

KREDITÜBERSICHT

91 / 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	8.885	4.658	13.544	155.615	2.354	2.374	4.728	73.624	18.272
2027	13.820	6.496	20.316	141.795	3.674	3.418	7.092	69.950	27.408
2028	14.433	5.883	20.316	127.361	3.852	3.239	7.092	66.097	27.408
2029	15.074	5.242	20.316	112.288	4.039	3.052	7.092	62.058	27.408
2030	15.743	4.573	20.316	96.545	4.235	2.856	7.092	57.823	27.408
2031	16.441	3.874	20.316	80.104	4.441	2.651	7.092	53.382	27.408
2032	17.171	3.145	20.316	62.933	4.657	2.435	7.092	48.725	27.408
2033	17.933	2.383	20.316	45.000	4.883	2.209	7.092	43.842	27.408
2034	18.729	1.587	20.316	26.271	5.163	1.867	7.030	38.679	27.346
2035	19.560	756	20.316	6.711	5.400	1.630	7.030	33.279	27.346
2036	6.699	61	6.760		5.648	1.382	7.030	27.631	13.790
2037					5.908	1.123	7.030	21.724	7.030
2038					6.179	851	7.030	15.544	7.030
2039					6.463	567	7.030	9.082	7.030
2040					6.760	270	7.030	2.322	7.030
2041					2.317	22	2.339		2.339

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

91 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-21.887		-21.887	-21.887
2024				-13.576		-13.576	-35.463
2025				-3.452		-3.452	-38.915
2026	7.302	-741	6.561	-5.959	-7.032	-6.430	-45.344
2027	10.953	-1.112	9.842	-4.898	-9.914	-4.970	-50.314
2028	11.227	-1.140	10.087	-4.898	-9.122	-3.933	-54.248
2029	11.508	-1.140	10.367	-4.898	-8.295	-2.825	-57.073
2030	11.795	-1.171	10.625	-4.898	-7.429	-1.703	-58.776
2031	12.090	-1.171	10.920	-4.898	-6.525	-504	-59.279
2032	12.393	-1.381	11.012	-4.898	-5.580	534	-58.746
2033	12.702	-1.381	11.322	-4.898	-4.592	1.832	-56.914
2034	13.020	-1.414	11.606	-4.898	-3.454	3.253	-53.661
2035	13.345	-1.414	11.931	-4.898	-2.386	4.647	-49.013
2036	13.679	-1.449	12.230	-4.898	-1.443	5.889	-43.124
2037	14.021	-1.592	12.429	-4.898	-1.123	6.409	-36.716
2038	14.372	-1.628	12.743	-4.898	-851	6.994	-29.722
2039	14.731	-1.628	13.102	-4.898	-567	7.637	-22.085
2040	15.099	-1.667	13.432	-4.898	-270	8.263	-13.821
2041	15.477	-1.913	13.564	-4.898	-22	8.644	-5.178
2042	15.863	-2.259	13.605	-4.898		8.707	3.529

STEUERLICHER TOTALGEWINN

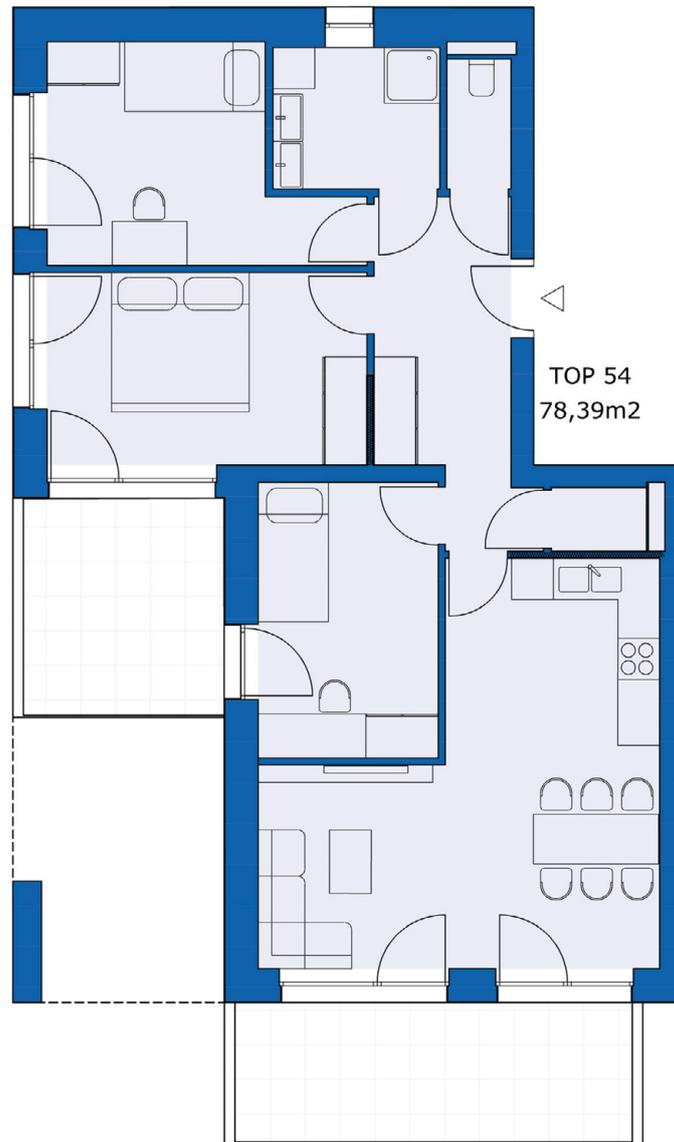
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 10.953 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 54 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	78,39 m ²
Balkon	20,13 m ²
Kellerabteil	Nr. 54
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 04

