

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

94 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 499.391 Euro \* - Haus A - 2. OG - Top 55

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	83.662	2023	-29.102
2024	83.662	2024	-29.282
2025	83.662	2025	-26.075
	250.985		-84.459

250.985  
Eigenaufwand vor Steuer

**-42.229**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

---

**208.756**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	169.923
Bankdarlehen gefördert ****	78.483

#### FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>922</b>	<b>11.062</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	<b>265</b>	<b>3.176</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>253.594</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>14.053</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

**499.391**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 - 2041

**253.594**

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 169.923 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 78.483 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

94 / 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					-83.662		-83.662	-83.662
2024					-83.662	14.551	-69.111	-152.772
2025					-83.662	14.641	-69.021	-221.793
2026	3.909	1.301	5.210	-18.874	-13.664	13.037	-626	-222.420
2027	5.863	1.952	7.816	-28.311	-20.495	13.480	-7.016	-229.436
2028	6.184	1.952	8.136	-28.311	-20.175	13.443	-6.732	-236.167
2029	6.184	1.952	8.136	-28.311	-20.175	12.874	-7.301	-243.468
2030	6.521	1.952	8.473	-28.311	-19.838	12.446	-7.392	-250.860
2031	6.521	1.952	8.473	-28.311	-19.838	11.831	-8.007	-258.867
2032	6.691	1.952	8.643	-28.311	-19.668	11.364	-8.304	-267.171
2033	6.691	1.952	8.643	-28.311	-19.668	10.791	-8.877	-276.048
2034	7.062	1.952	9.014	-28.247	-19.233	10.281	-8.952	-285.000
2035	7.062	1.952	9.014	-28.248	-19.233	9.508	-9.726	-294.726
2036	7.452	1.952	9.404	-14.245	-4.840	8.956	4.115	-290.611
2037	7.305	1.952	9.257	-7.262	1.995	8.274	10.269	-280.342
2038	7.714	1.952	9.666	-7.262	2.404	8.182	10.586	-269.756
2039	7.714	1.952	9.666	-7.262	2.404	4.590	6.994	-262.762
2040	8.144	1.952	10.096	-7.262	2.834	61	2.895	-259.866
2041	11.971	651	12.621	-2.416	10.205	-3.932	6.273	<b>-253.594</b>
2042	14.053		<b>14.053</b>		14.053	-5.974	8.079	-245.514

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.952 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

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-29.102		-29.102	-29.102
2024				-29.282		-29.282	-58.384
2025				-26.075		-26.075	-84.459
2026	4.674	-765	3.909	-23.605	-7.264	-26.959	-111.418
2027	7.012	-1.148	5.863	-22.509	-10.241	-26.886	-138.304
2028	7.362	-1.178	6.184	-22.509	-9.423	-25.747	-164.051
2029	7.362	-1.178	6.184	-22.509	-8.568	-24.893	-188.944
2030	7.730	-1.209	6.521	-22.509	-7.674	-23.662	-212.606
2031	7.730	-1.209	6.521	-22.509	-6.740	-22.728	-235.335
2032	8.117	-1.426	6.691	-22.509	-5.764	-21.582	-256.917
2033	8.117	-1.426	6.691	-22.509	-4.743	-20.562	-277.478
2034	8.523	-1.461	7.062	-22.509	-3.568	-19.015	-296.494
2035	8.523	-1.461	7.062	-22.509	-2.465	-17.912	-314.405
2036	8.949	-1.497	7.452	-22.509	-1.491	-16.548	-330.953
2037	8.949	-1.644	7.305	-22.509	-1.160	-16.364	-347.317
2038	9.396	-1.682	7.714	-16.015	-879	-9.180	-356.497
2039	9.396	-1.682	7.714	-7.251	-586	-123	-356.619
2040	9.866	-1.722	8.144		-279	7.865	-348.755
2041	13.947	-1.976	11.971		-23	11.948	-336.807
2042	16.386	-2.333	14.053			14.053	-322.754

### 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
		101.018			101.018
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.014			96.726
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>89.003</b>			<b>197.744</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 108.740**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 7.012 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

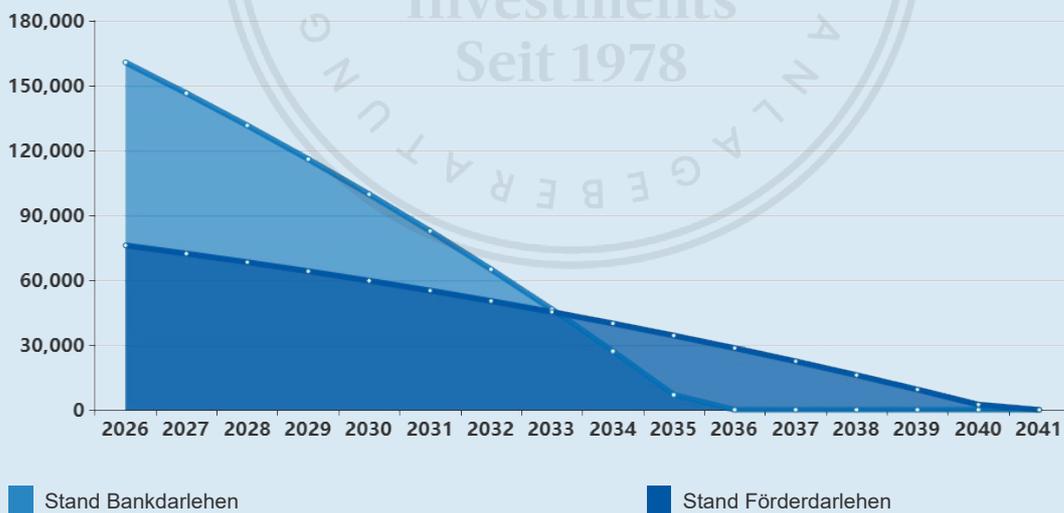
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## KREDITÜBERSICHT

94 / 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	9.178	4.812	13.990	160.745	2.432	2.452	4.884	76.051	18.874
2027	14.276	6.710	20.986	146.469	3.795	3.531	7.326	72.256	28.311
2028	14.909	6.077	20.986	131.560	3.979	3.346	7.326	68.277	28.311
2029	15.571	5.415	20.986	115.989	4.172	3.153	7.326	64.104	28.311
2030	16.262	4.724	20.986	99.728	4.375	2.951	7.326	59.729	28.311
2031	16.983	4.002	20.986	82.744	4.587	2.738	7.326	55.142	28.311
2032	17.737	3.249	20.986	65.007	4.810	2.515	7.326	50.331	28.311
2033	18.524	2.461	20.986	46.483	5.044	2.282	7.326	45.288	28.311
2034	19.346	1.639	20.986	27.137	5.333	1.929	7.262	39.955	28.247
2035	20.205	781	20.986	6.932	5.578	1.684	7.262	34.376	28.248
2036	6.920	63	6.983		5.834	1.428	7.262	28.542	14.245
2037					6.102	1.160	7.262	22.440	7.262
2038					6.383	879	7.262	16.057	7.262
2039					6.676	586	7.262	9.381	7.262
2040					6.983	279	7.262	2.398	7.262
2041					2.394	23	2.416		2.416

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

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-22.609		-22.609	-22.609
2024				-14.023		-14.023	-36.632
2025				-3.566		-3.566	-40.197
2026	7.543	-765	6.777	-6.155	-7.264	-6.641	-46.839
2027	11.314	-1.148	10.166	-5.060	-10.241	-5.134	-51.973
2028	11.597	-1.178	10.419	-5.060	-9.423	-4.063	-56.036
2029	11.887	-1.178	10.709	-5.060	-8.568	-2.918	-58.954
2030	12.184	-1.209	10.975	-5.060	-7.674	-1.759	-60.713
2031	12.489	-1.209	11.280	-5.060	-6.740	-520	-61.234
2032	12.801	-1.426	11.375	-5.060	-5.764	551	-60.682
2033	13.121	-1.426	11.695	-5.060	-4.743	1.892	-58.790
2034	13.449	-1.461	11.988	-5.060	-3.568	3.361	-55.429
2035	13.785	-1.461	12.325	-5.060	-2.465	4.800	-50.629
2036	14.130	-1.497	12.633	-5.060	-1.491	6.083	-44.546
2037	14.483	-1.644	12.839	-5.060	-1.160	6.620	-37.926
2038	14.845	-1.682	13.163	-5.060	-879	7.224	-30.702
2039	15.216	-1.682	13.534	-5.060	-586	7.889	-22.813
2040	15.597	-1.722	13.875	-5.060	-279	8.536	-14.277
2041	15.987	-1.976	14.011	-5.060	-23	8.929	-5.348
<b>2042</b>	<b>16.386</b>	<b>-2.333</b>	<b>14.053</b>	<b>-5.060</b>		<b>8.994</b>	<b>3.645</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 11.314 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 55 / 2. OBERGESCHOSS**

Wohnfläche	78,84 m <sup>2</sup>
Balkon	20,09 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 55
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 05

