

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

95 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

95 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 504.704 Euro \* - Haus A - DG - Top 57

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

##### Eigenaufwand

|      |         |
|------|---------|
| 2023 | 84.552  |
| 2024 | 84.552  |
| 2025 | 84.552  |
|      | 253.655 |

##### Steuerliches Ergebnis

|      |         |
|------|---------|
| 2023 | -29.412 |
| 2024 | -29.593 |
| 2025 | -26.352 |
|      | -85.357 |

253.655  
Eigenaufwand vor Steuer

**-42.679**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**210.977**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*

171.731

Bankdarlehen gefördert \*\*\*\*

79.318

#### FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

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

**932**

pro Monat

**11.179**

pro Jahr

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

**267**

pro Monat

**3.210**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

**Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten

**256.291**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**14.203**

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

**5,5 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**504.704**

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

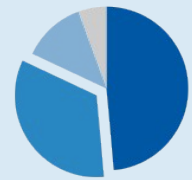


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2041

**256.291**

- 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 171.731 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 79.318 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

95 / 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 |                 |            |                                 |            | -84.552                        |                | -84.552                           | -84.552                          |
|   | 2024 |                 |            |                                 |            | -84.552                        | 14.706         | -69.846                           | -154.398                         |
|   | 2025 |                 |            |                                 |            | -84.552                        | 14.797         | -69.755                           | -224.153                         |
|   | 2026 | 3.951           | 1.315      | 5.266                           | -19.075    | -13.809                        | 13.176         | -633                              | -224.786                         |
|   | 2027 | 5.926           | 1.973      | 7.899                           | -28.612    | -20.714                        | 13.623         | -7.091                            | -231.876                         |
|   | 2028 | 6.250           | 1.973      | 8.223                           | -28.612    | -20.389                        | 13.586         | -6.803                            | -238.680                         |
|   | 2029 | 6.250           | 1.973      | 8.223                           | -28.612    | -20.389                        | 13.011         | -7.379                            | -246.058                         |
|   | 2030 | 6.590           | 1.973      | 8.563                           | -28.612    | -20.049                        | 12.579         | -7.470                            | -253.529                         |
|   | 2031 | 6.590           | 1.973      | 8.563                           | -28.612    | -20.049                        | 11.957         | -8.092                            | -261.621                         |
|   | 2032 | 6.762           | 1.973      | 8.735                           | -28.612    | -19.878                        | 11.485         | -8.393                            | -270.013                         |
|   | 2033 | 6.762           | 1.973      | 8.735                           | -28.612    | -19.878                        | 10.906         | -8.972                            | -278.985                         |
|   | 2034 | 7.137           | 1.973      | 9.110                           | -28.548    | -19.438                        | 10.390         | -9.048                            | -288.033                         |
|   | 2035 | 7.137           | 1.973      | 9.110                           | -28.548    | -19.438                        | 9.609          | -9.829                            | -297.862                         |
|   | 2036 | 7.531           | 1.973      | 9.504                           | -14.396    | -4.892                         | 9.051          | 4.159                             | -293.703                         |
|   | 2037 | 7.382           | 1.973      | 9.355                           | -7.339     | 2.016                          | 8.362          | 10.378                            | -283.325                         |
|   | 2038 | 7.796           | 1.973      | 9.769                           | -7.339     | 2.430                          | 8.269          | 10.699                            | -272.626                         |
|   | 2039 | 7.796           | 1.973      | 9.769                           | -7.339     | 2.430                          | 4.639          | 7.069                             | -265.557                         |
|   | 2040 | 8.231           | 1.973      | 10.204                          | -7.339     | 2.864                          | 62             | 2.926                             | -262.631                         |
|   | 2041 | 12.098          | 658        | 12.756                          | -2.442     | 10.314                         | -3.974         | 6.340                             | <b>-256.291</b>                  |
|   | 2042 | 14.203          |            | <b>14.203</b>                   |            | 14.203                         | -6.038         | 8.165                             | -248.126                         |

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.973 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

95 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete * | Neben-kosten ** | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen *** | steuerliches Ergebnis *** | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|---------|-----------------|-----------------|----------------------|------------|---------------------------|---------------------------------|
| 2023 |         |                 |                 | -29.412              |            | -29.412                   | -29.412                         |
| 2024 |         |                 |                 | -29.593              |            | -29.593                   | -59.005                         |
| 2025 |         |                 |                 | -26.352              |            | -26.352                   | -85.357                         |
| 2026 | 4.724   | -774            | 3.951           | -23.856              | -7.341     | -27.246                   | -112.603                        |
| 2027 | 7.086   | -1.160          | 5.926           | -22.748              | -10.349    | -27.172                   | -139.775                        |
| 2028 | 7.441   | -1.190          | 6.250           | -22.748              | -9.523     | -26.021                   | -165.797                        |
| 2029 | 7.441   | -1.190          | 6.250           | -22.748              | -8.659     | -25.157                   | -190.954                        |
| 2030 | 7.813   | -1.222          | 6.590           | -22.748              | -7.756     | -23.914                   | -214.868                        |
| 2031 | 7.813   | -1.222          | 6.590           | -22.748              | -6.812     | -22.970                   | -237.838                        |
| 2032 | 8.203   | -1.441          | 6.762           | -22.748              | -5.825     | -21.812                   | -259.650                        |
| 2033 | 8.203   | -1.441          | 6.762           | -22.748              | -4.794     | -20.780                   | -280.430                        |
| 2034 | 8.613   | -1.476          | 7.137           | -22.748              | -3.606     | -19.217                   | -299.648                        |
| 2035 | 8.613   | -1.476          | 7.137           | -22.748              | -2.491     | -18.102                   | -317.750                        |
| 2036 | 9.044   | -1.513          | 7.531           | -22.748              | -1.506     | -16.724                   | -334.473                        |
| 2037 | 9.044   | -1.662          | 7.382           | -22.748              | -1.172     | -16.538                   | -351.011                        |
| 2038 | 9.496   | -1.700          | 7.796           | -16.186              | -889       | -9.278                    | -360.289                        |
| 2039 | 9.496   | -1.700          | 7.796           | -7.328               | -592       | -124                      | -360.413                        |
| 2040 | 9.971   | -1.740          | 8.231           |                      | -282       | 7.948                     | -352.465                        |
| 2041 | 14.095  | -1.997          | 12.098          |                      | -23        | 12.075                    | -340.390                        |
| 2042 | 16.561  | -2.358          | 14.203          |                      |            | 14.203                    | -326.187                        |

### 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     |
|     |        | 102.092            |     |      | 102.092            |
|     |        | minus Steuer       |     |      | plus Steuer        |
|     |        | -12.142            |     |      | 97.755             |
|     |        | <b>nach Steuer</b> |     |      | <b>nach Steuer</b> |
|     |        | <b>89.950</b>      |     |      | <b>199.847</b>     |

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 109.897**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 7.086 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/Liebhabeireichtlinien). 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

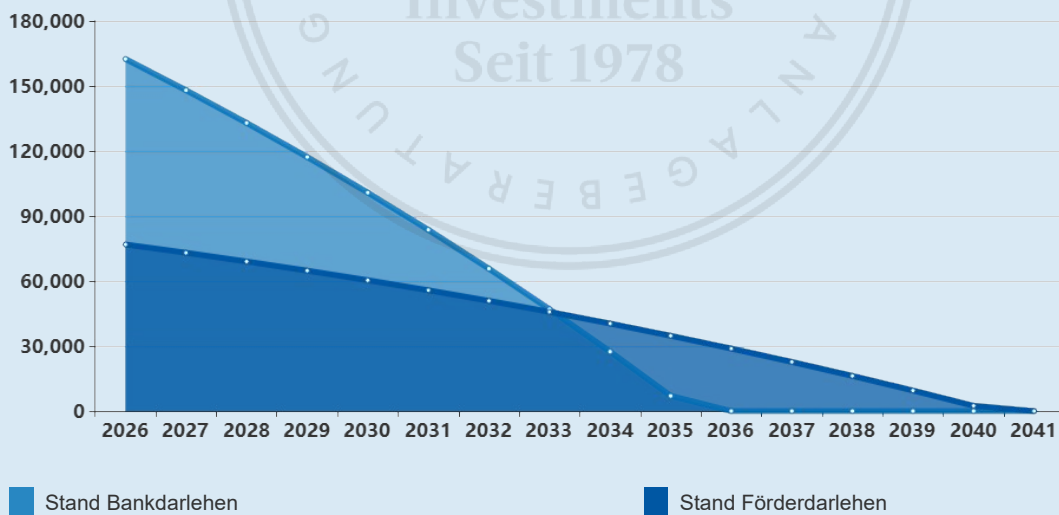
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## KREDITÜBERSICHT

95 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Tilgung Bank-darlehen | Zinsen Bank-darlehen | Annuität Bank-darlehen | Stand Bank-darlehen | Tilgung Förder-darlehen | Zinsen Förder-darlehen | Annuität Förder-darlehen | Stand Förder-darlehen | Annuitäten Gesamt |
|------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| 2023 |                       |                      |                        |                     |                         |                        |                          |                       |                   |
| 2024 |                       |                      |                        |                     |                         |                        |                          |                       |                   |
| 2025 |                       |                      |                        |                     |                         |                        |                          |                       |                   |
| 2026 | 9.276                 | 4.863                | 14.139                 | 162.455             | 2.458                   | 2.478                  | 4.936                    | 76.860                | 19.075            |
| 2027 | 14.427                | 6.781                | 21.209                 | 148.027             | 3.835                   | 3.568                  | 7.404                    | 73.024                | 28.612            |
| 2028 | 15.068                | 6.141                | 21.209                 | 132.960             | 4.022                   | 3.382                  | 7.404                    | 69.003                | 28.612            |
| 2029 | 15.736                | 5.472                | 21.209                 | 117.223             | 4.217                   | 3.187                  | 7.404                    | 64.786                | 28.612            |
| 2030 | 16.435                | 4.774                | 21.209                 | 100.789             | 4.422                   | 2.982                  | 7.404                    | 60.364                | 28.612            |
| 2031 | 17.164                | 4.045                | 21.209                 | 83.625              | 4.636                   | 2.767                  | 7.404                    | 55.728                | 28.612            |
| 2032 | 17.926                | 3.283                | 21.209                 | 65.699              | 4.861                   | 2.542                  | 7.404                    | 50.867                | 28.612            |
| 2033 | 18.721                | 2.488                | 21.209                 | 46.978              | 5.097                   | 2.306                  | 7.404                    | 45.769                | 28.612            |
| 2034 | 19.552                | 1.657                | 21.209                 | 27.426              | 5.390                   | 1.949                  | 7.339                    | 40.379                | 28.548            |
| 2035 | 20.420                | 789                  | 21.209                 | 7.006               | 5.637                   | 1.702                  | 7.339                    | 34.742                | 28.548            |
| 2036 | 6.993                 | 64                   | 7.057                  |                     | 5.896                   | 1.443                  | 7.339                    | 28.845                | 14.396            |
| 2037 |                       |                      |                        |                     | 6.167                   | 1.172                  | 7.339                    | 22.678                | 7.339             |
| 2038 |                       |                      |                        |                     | 6.451                   | 889                    | 7.339                    | 16.227                | 7.339             |
| 2039 |                       |                      |                        |                     | 6.747                   | 592                    | 7.339                    | 9.481                 | 7.339             |
| 2040 |                       |                      |                        |                     | 7.057                   | 282                    | 7.339                    | 2.424                 | 7.339             |
| 2041 |                       |                      |                        |                     | 2.419                   | 23                     | 2.442                    |                       | 2.442             |

## 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

95 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr        | Miete *       | Neben-<br>kosten ** | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen  | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|-------------|---------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2023        |               |                     |                     | -22.849                 |         | -22.849                  | -22.849                               |
| 2024        |               |                     |                     | -14.172                 |         | -14.172                  | -37.022                               |
| 2025        |               |                     |                     | -3.604                  |         | -3.604                   | -40.625                               |
| 2026        | 7.623         | -774                | 6.849               | -6.221                  | -7.341  | -6.712                   | -47.337                               |
| 2027        | 11.435        | -1.160              | 10.274              | -5.113                  | -10.349 | -5.189                   | -52.526                               |
| 2028        | 11.720        | -1.190              | 10.530              | -5.113                  | -9.523  | -4.106                   | -56.632                               |
| 2029        | 12.014        | -1.190              | 10.823              | -5.113                  | -8.659  | -2.949                   | -59.582                               |
| 2030        | 12.314        | -1.222              | 11.092              | -5.113                  | -7.756  | -1.778                   | -61.359                               |
| 2031        | 12.622        | -1.222              | 11.400              | -5.113                  | -6.812  | -526                     | -61.885                               |
| 2032        | 12.937        | -1.441              | 11.496              | -5.113                  | -5.825  | 557                      | -61.328                               |
| 2033        | 13.261        | -1.441              | 11.819              | -5.113                  | -4.794  | 1.912                    | -59.416                               |
| 2034        | 13.592        | -1.476              | 12.116              | -5.113                  | -3.606  | 3.397                    | -56.019                               |
| 2035        | 13.932        | -1.476              | 12.456              | -5.113                  | -2.491  | 4.852                    | -51.168                               |
| 2036        | 14.280        | -1.513              | 12.767              | -5.113                  | -1.506  | 6.148                    | -45.020                               |
| 2037        | 14.637        | -1.662              | 12.976              | -5.113                  | -1.172  | 6.690                    | -38.329                               |
| 2038        | 15.003        | -1.700              | 13.303              | -5.113                  | -889    | 7.301                    | -31.028                               |
| 2039        | 15.378        | -1.700              | 13.678              | -5.113                  | -592    | 7.973                    | -23.056                               |
| 2040        | 15.763        | -1.740              | 14.022              | -5.113                  | -282    | 8.627                    | -14.429                               |
| 2041        | 16.157        | -1.997              | 14.160              | -5.113                  | -23     | 9.024                    | -5.405                                |
| <b>2042</b> | <b>16.561</b> | <b>-2.358</b>       | <b>14.203</b>       | <b>-5.113</b>           |         | <b>9.089</b>             | <b>3.684</b>                          |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

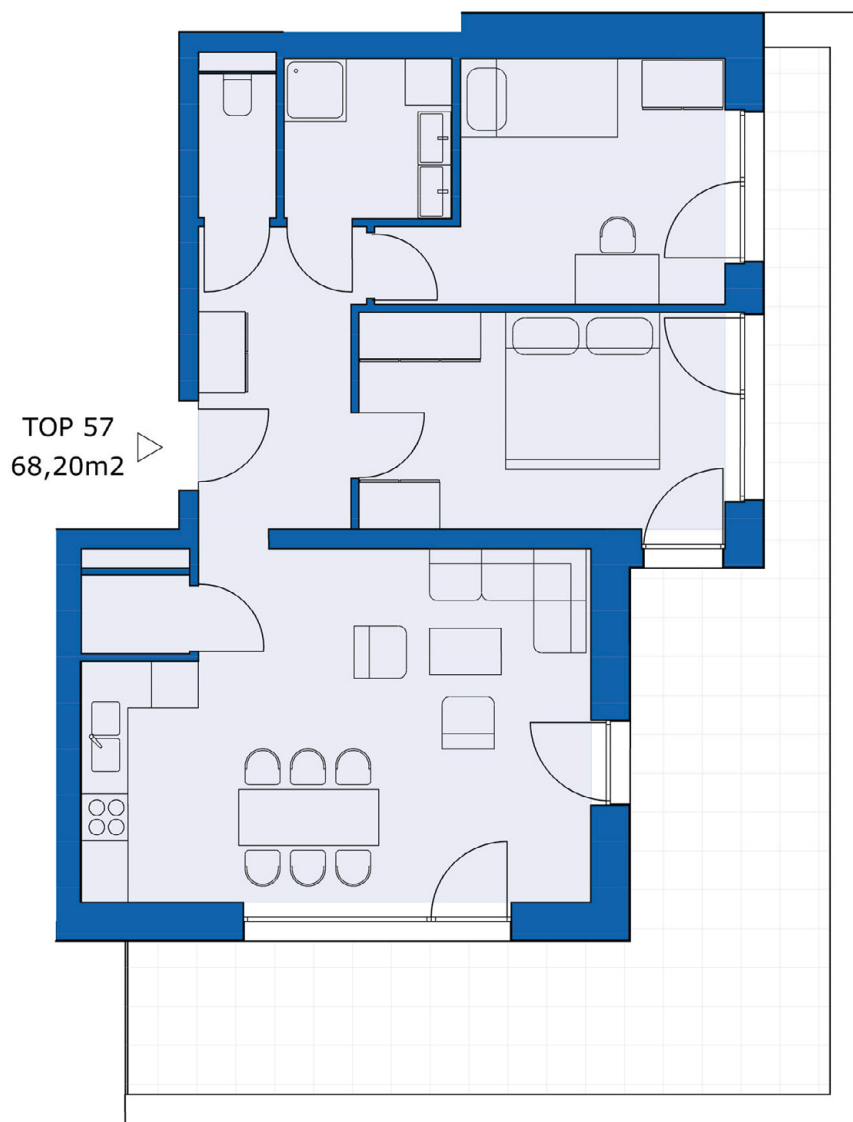
**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 11.435 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 57 / DACHGESCHOSS

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Wohnfläche             | 68,20 m <sup>2</sup> |
| Terrasse               | 34,62 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil           | Nr. 57               |
| Tiefgaragen-Stellplatz | Nr. 07               |

