

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

82 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

82 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 435.639 Euro \* - Haus A - DG - Top 58

#### BAUPHASE (2023 - 2026)

##### Eigenaufwand

2023	72.982
2024	72.982
2025	72.982
	218.945

##### Steuerliches Ergebnis

2023	-25.387
2024	-25.544
2025	-22.746
	-73.677

218.945  
Eigenaufwand vor Steuer

**-36.838**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**182.106**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	148.231
Bankdarlehen gefördert ****	68.464

#### FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

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

**804**

pro Monat

**9.649**

pro Jahr

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

**231**

pro Monat

**2.770**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

**Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten

**221.220**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**12.259**

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

**5,5 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**435.639**

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

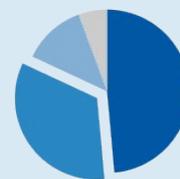


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2041

**221.220**

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 148.231 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 68.464 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

82 / 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					-72.982		-72.982	-72.982
2024					-72.982	12.694	-60.288	-133.270
2025					-72.982	12.772	-60.210	-193.479
2026	3.410	1.135	4.545	-16.465	-11.919	11.373	-546	-194.026
2027	5.115	1.703	6.818	-24.697	-17.879	11.759	-6.120	-200.146
2028	5.395	1.703	7.098	-24.697	-17.599	11.727	-5.872	-206.018
2029	5.395	1.703	7.098	-24.697	-17.599	11.230	-6.369	-212.387
2030	5.689	1.703	7.392	-24.697	-17.305	10.857	-6.448	-218.835
2031	5.689	1.703	7.392	-24.697	-17.305	10.321	-6.985	-225.820
2032	5.837	1.703	7.539	-24.697	-17.157	9.913	-7.244	-233.064
2033	5.837	1.703	7.539	-24.697	-17.158	9.414	-7.744	-240.808
2034	6.161	1.703	7.863	-24.641	-16.778	8.968	-7.810	-248.617
2035	6.161	1.703	7.863	-24.641	-16.778	8.294	-8.484	-257.102
2036	6.501	1.703	8.204	-12.426	-4.223	7.812	3.590	-253.512
2037	6.372	1.703	8.075	-6.335	1.740	7.218	8.958	-244.554
2038	6.729	1.703	8.432	-6.335	2.097	7.137	9.235	-235.319
2039	6.729	1.703	8.432	-6.335	2.097	4.004	6.102	-229.218
2040	7.104	1.703	8.807	-6.335	2.472	53	2.526	-226.692
2041	10.442	568	11.010	-2.108	8.902	-3.430	5.472	<b>-221.220</b>
2042	12.259		<b>12.259</b>		12.259	-5.211	7.048	-214.172

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.703 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

82 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-25.387		-25.387	-25.387
2024				-25.544		-25.544	-50.931
2025				-22.746		-22.746	-73.677
2026	4.078	-668	3.410	-20.591	-6.336	-23.518	-97.194
2027	6.117	-1.002	5.115	-19.636	-8.933	-23.454	-120.648
2028	6.422	-1.028	5.395	-19.636	-8.220	-22.461	-143.109
2029	6.422	-1.028	5.395	-19.636	-7.474	-21.715	-164.824
2030	6.743	-1.055	5.689	-19.636	-6.695	-20.642	-185.465
2031	6.743	-1.055	5.689	-19.636	-5.880	-19.827	-205.292
2032	7.081	-1.244	5.837	-19.636	-5.028	-18.827	-224.119
2033	7.081	-1.244	5.837	-19.636	-4.138	-17.937	-242.056
2034	7.435	-1.274	6.161	-19.636	-3.113	-16.588	-258.643
2035	7.435	-1.274	6.161	-19.636	-2.150	-15.625	-274.268
2036	7.806	-1.306	6.501	-19.636	-1.300	-14.435	-288.703
2037	7.806	-1.434	6.372	-19.636	-1.012	-14.275	-302.978
2038	8.197	-1.467	6.729	-13.971	-767	-8.008	-310.987
2039	8.197	-1.467	6.729	-6.325	-511	-107	-311.094
2040	8.607	-1.502	7.104		-244	6.861	-304.233
2041	12.166	-1.724	10.442		-20	10.423	-293.810
2042	14.295	-2.035	12.259			12.259	-281.551

### 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
		88.122			88.122
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.481			84.378
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>77.641</b>			<b>172.500</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 94.859**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 6.117 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

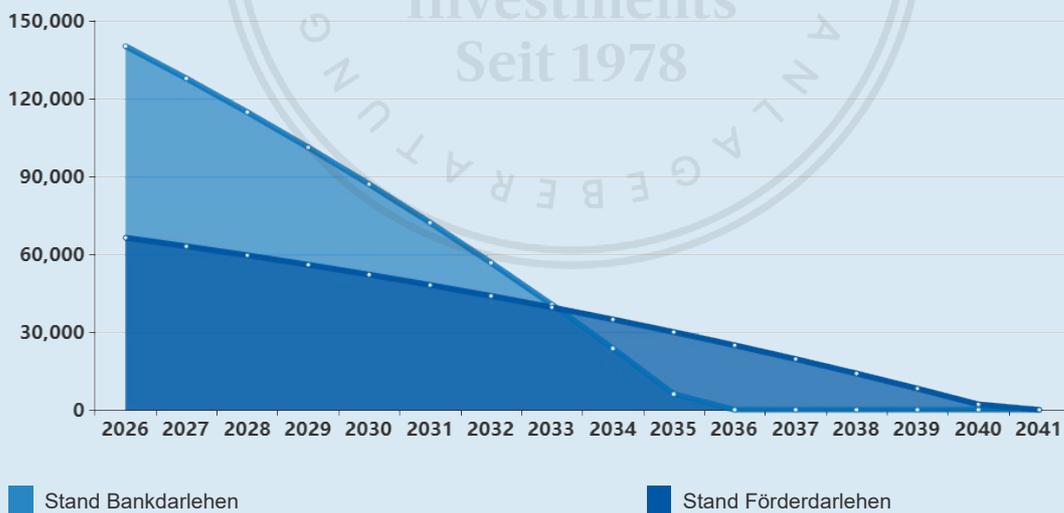
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz

## KREDITÜBERSICHT

82 / 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	8.007	4.198	12.204	140.224	2.121	2.139	4.260	66.342	16.465
2027	12.453	5.853	18.307	127.771	3.311	3.080	6.390	63.032	24.697
2028	13.006	5.301	18.307	114.765	3.471	2.919	6.390	59.560	24.697
2029	13.583	4.724	18.307	101.182	3.640	2.751	6.390	55.921	24.697
2030	14.186	4.121	18.307	86.997	3.817	2.574	6.390	52.104	24.697
2031	14.815	3.491	18.307	72.181	4.002	2.389	6.390	48.102	24.697
2032	15.473	2.834	18.307	56.709	4.196	2.194	6.390	43.906	24.697
2033	16.159	2.147	18.307	40.549	4.400	1.991	6.390	39.506	24.697
2034	16.876	1.430	18.307	23.673	4.652	1.683	6.335	34.854	24.641
2035	17.625	681	18.307	6.047	4.866	1.469	6.335	29.988	24.641
2036	6.036	55	6.091		5.090	1.245	6.335	24.898	12.426
2037					5.323	1.012	6.335	19.575	6.335
2038					5.568	767	6.335	14.007	6.335
2039					5.824	511	6.335	8.183	6.335
2040					6.091	244	6.335	2.092	6.335
2041					2.088	20	2.108		2.108

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

82 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-19.722		-19.722	-19.722
2024				-12.233		-12.233	-31.955
2025				-3.110		-3.110	-35.066
2026	6.580	-668	5.912	-5.369	-6.336	-5.794	-40.860
2027	9.870	-1.002	8.868	-4.414	-8.933	-4.479	-45.338
2028	10.117	-1.028	9.089	-4.414	-8.220	-3.544	-48.883
2029	10.370	-1.028	9.342	-4.414	-7.474	-2.546	-51.428
2030	10.629	-1.055	9.574	-4.414	-6.695	-1.534	-52.963
2031	10.895	-1.055	9.840	-4.414	-5.880	-454	-53.417
2032	11.167	-1.244	9.923	-4.414	-5.028	481	-52.936
2033	11.446	-1.244	10.202	-4.414	-4.138	1.651	-51.285
2034	11.732	-1.274	10.458	-4.414	-3.113	2.932	-48.353
2035	12.025	-1.274	10.751	-4.414	-2.150	4.188	-44.166
2036	12.326	-1.306	11.020	-4.414	-1.300	5.306	-38.859
2037	12.634	-1.434	11.200	-4.414	-1.012	5.775	-33.084
2038	12.950	-1.467	11.483	-4.414	-767	6.302	-26.782
2039	13.274	-1.467	11.806	-4.414	-511	6.882	-19.901
2040	13.606	-1.502	12.103	-4.414	-244	7.446	-12.454
2041	13.946	-1.724	12.222	-4.414	-20	7.789	-4.666
<b>2042</b>	<b>14.295</b>	<b>-2.035</b>	<b>12.259</b>	<b>-4.414</b>		<b>7.845</b>	<b>3.180</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

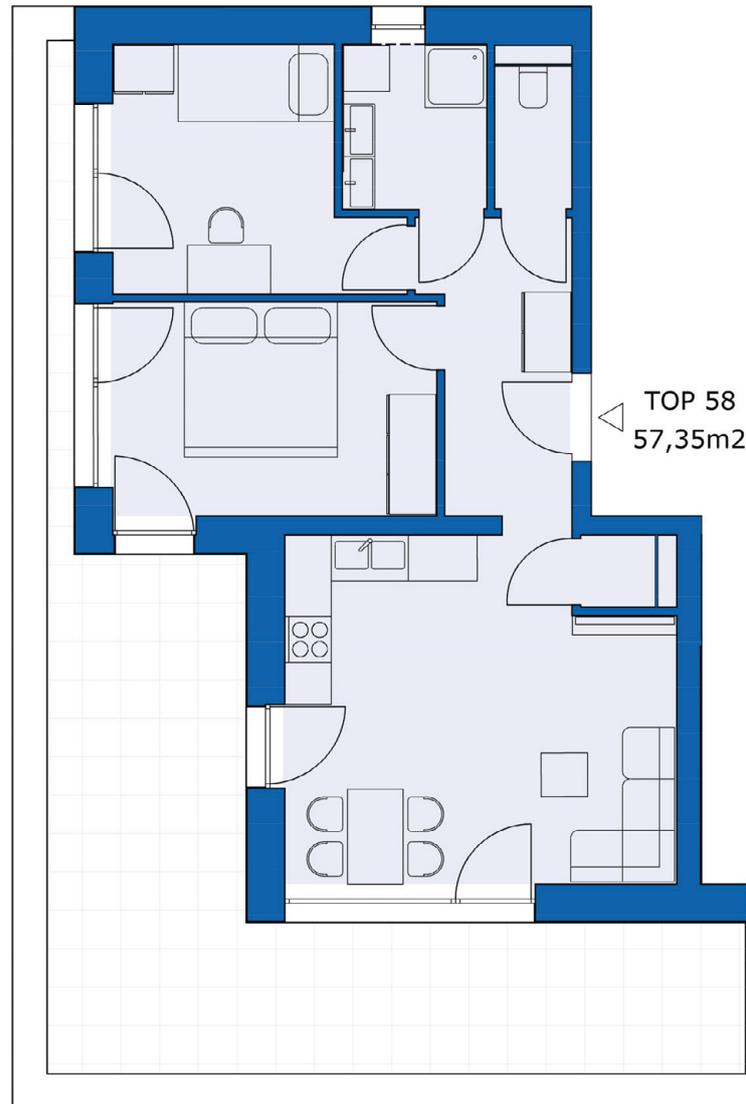
**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 9.870 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 58 / DACHGESCHOSS**

Wohnfläche	57,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	32,16 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 58
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 08

