

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

TRANCHE 2024

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

67 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



## Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

# BAUHERRENMODELL PLUS

Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 358.831 Euro \* - Haus E - 2. OG - Top 11

BAUPHASE (2024 - 2026)		
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis
2024	78.798	2024 -38.647
2025	78.798	2025 -18.997
	157.597	-57.644

157.597  
Eigenaufwand vor Steuer

**-28.822**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

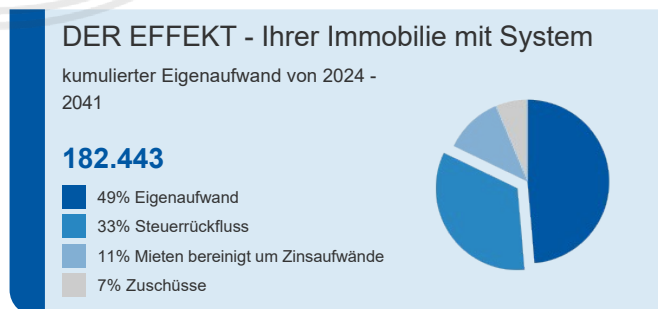
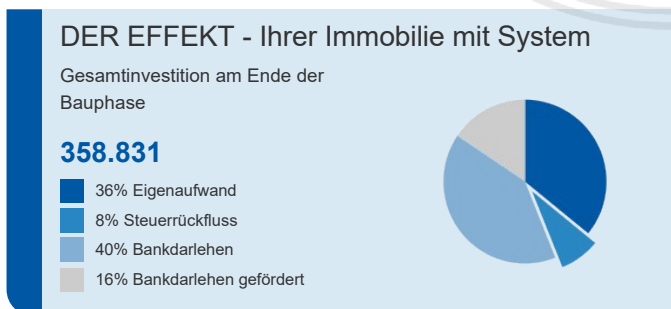
---

**128.775**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	145.294
Bankdarlehen gefördert ****	55.940

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>784</b>	<b>9.404</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	<b>302</b>	<b>3.622</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>182.443</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>10.017</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,5 %</b>



- \* 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 145.294 Euro mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.05.2026, kalkulierter Zinssatz 4,29% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\* Bankdarlehen gefördert in Höhe von 55.940 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.05.2026, kalkulierter Zinssatz 4,29% p.a. ab 01.05.2026 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 2024.

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 | Tranche 2024

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2024					-78.798		-78.798	-78.798
€	2025					-78.798	19.323	-59.475	-138.274
	2026	2.847	1.060	3.907	-15.352	-11.445	9.498	-1.947	-140.220
	2027	4.270	1.590	5.860	-23.028	-17.167	9.747	-7.421	-147.641
	2028	4.387	1.590	5.977	-23.028	-17.051	9.806	-7.245	-154.885
	2029	4.506	1.590	6.097	-23.028	-16.931	9.415	-7.516	-162.401
	2030	4.629	1.590	6.219	-23.028	-16.809	9.008	-7.801	-170.202
	2031	4.754	1.590	6.345	-23.028	-16.683	8.584	-8.099	-178.301
	2032	4.752	1.590	6.342	-23.028	-16.686	8.143	-8.543	-186.844
€	2033	4.884	1.590	6.474	-23.028	-16.554	7.748	-8.806	-195.650
	2034	5.019	1.590	6.609	-23.028	-16.419	7.269	-9.150	-204.800
	2035	5.158	1.590	6.748	-23.028	-16.280	6.770	-9.510	-214.310
	2036	5.300	1.590	6.890	-11.054	-4.165	6.250	2.085	-212.225
	2037	5.340	1.590	6.931	-5.084	1.847	5.784	7.631	-204.594
	2038	5.490	1.590	7.080	-5.084	1.996	5.646	7.642	-196.952
	2039	5.643	1.590	7.233	-5.084	2.149	5.476	7.625	-189.328
	2040	5.799	1.590	7.390	-5.084	2.306	-39	2.267	-187.061
	2041	8.584	530	9.114	-1.692	7.423	-2.805	4.618	<b>-182.443</b>
	2042	10.017		<b>10.017</b>		10.017	-4.285	5.732	-176.711

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.590 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 2024

\*\*\*\* 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 | Tranche 2024

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-38.647		-38.647	-38.647
2025				-18.997		-18.997	-57.644
2026	3.398	-551	2.847	-16.626	-5.714	-19.493	-77.137
2027	5.097	-827	4.270	-15.845	-8.038	-19.613	-96.749
2028	5.224	-838	4.387	-15.845	-7.373	-18.831	-115.580
2029	5.355	-849	4.506	-15.845	-6.678	-18.017	-133.596
2030	5.489	-860	4.629	-15.845	-5.952	-17.168	-150.765
2031	5.626	-872	4.754	-15.845	-5.195	-16.285	-167.050
2032	5.767	-1.015	4.752	-15.845	-4.403	-15.496	-182.546
2033	5.911	-1.027	4.884	-15.845	-3.577	-14.538	-197.084
2034	6.059	-1.040	5.019	-15.845	-2.714	-13.539	-210.623
2035	6.210	-1.053	5.158	-15.845	-1.812	-12.499	-223.123
2036	6.366	-1.066	5.300	-15.845	-1.023	-11.569	-234.691
2037	6.525	-1.184	5.340	-15.845	-787	-11.292	-245.983
2038	6.688	-1.198	5.490	-15.845	-596	-10.952	-256.934
2039	6.855	-1.212	5.643	-5.168	-397	77	-256.857
2040	7.026	-1.227	5.799		-189	5.610	-251.247
2041	9.997	-1.413	8.584		-15	8.569	-242.678
2042	11.680	-1.663	10.017			10.017	-232.661

### 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
		72.777			72.777
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.271			69.577
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>63.507</b>			<b>142.355</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 78.848**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.097 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2028. 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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

\*\*\* 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

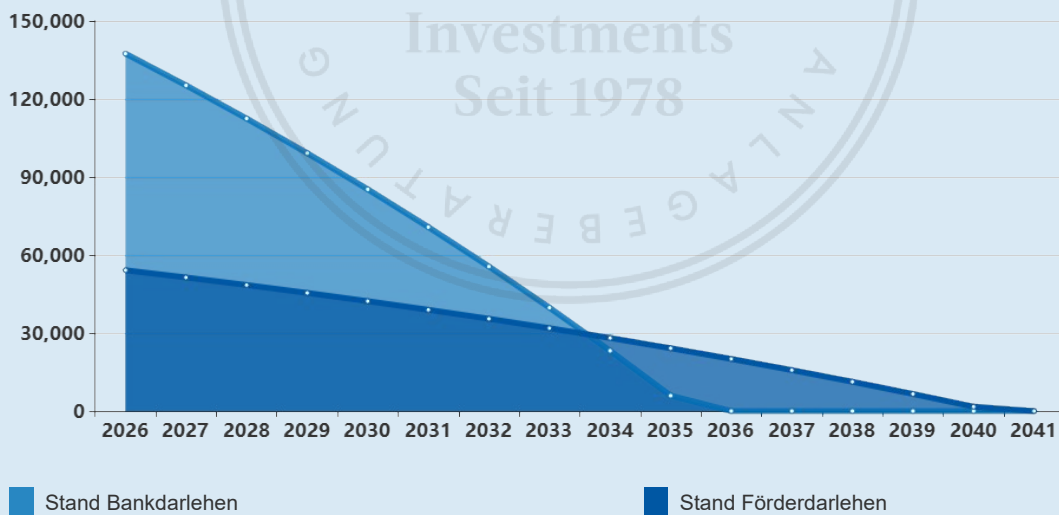
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026	7.848	4.115	11.963	137.446	1.790	1.600	3.389	54.150	15.352
2027	12.206	5.737	17.944	125.240	2.783	2.300	5.084	51.367	23.028
2028	12.748	5.196	17.944	112.492	2.907	2.177	5.084	48.460	23.028
2029	13.314	4.630	17.944	99.178	3.036	2.048	5.084	45.424	23.028
2030	13.905	4.039	17.944	85.273	3.171	1.913	5.084	42.253	23.028
2031	14.522	3.422	17.944	70.751	3.311	1.773	5.084	38.942	23.028
2032	15.166	2.778	17.944	55.585	3.458	1.626	5.084	35.483	23.028
2033	15.839	2.105	17.944	39.746	3.612	1.472	5.084	31.871	23.028
2034	16.542	1.402	17.944	23.204	3.772	1.312	5.084	28.099	23.028
2035	17.276	668	17.944	5.927	3.940	1.144	5.084	24.160	23.028
2036	5.917	54	5.970		4.114	970	5.084	20.045	11.054
2037					4.297	787	5.084	15.748	5.084
2038					4.488	596	5.084	11.261	5.084
2039					4.687	397	5.084	6.574	5.084
2040					4.895	189	5.084	1.679	5.084
2041					1.676	15	1.692		1.692

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 | Tranche 2024

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

67 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-27.970		-27.970	-27.970
2025				-3.152		-3.152	-31.122
2026	5.376	-551	4.825	-4.345	-5.714	-5.234	-36.356
2027	8.064	-827	7.238	-3.564	-8.038	-4.364	-40.720
2028	8.266	-838	7.428	-3.564	-7.373	-3.508	-44.227
2029	8.473	-849	7.624	-3.564	-6.678	-2.618	-46.845
2030	8.684	-860	7.824	-3.564	-5.952	-1.692	-48.537
2031	8.902	-872	8.030	-3.564	-5.195	-729	-49.265
2032	9.124	-1.015	8.109	-3.564	-4.403	142	-49.123
2033	9.352	-1.027	8.325	-3.564	-3.577	1.185	-47.938
2034	9.586	-1.040	8.546	-3.564	-2.714	2.269	-45.669
2035	9.826	-1.053	8.773	-3.564	-1.812	3.397	-42.272
2036	10.071	-1.066	9.006	-3.564	-1.023	4.418	-37.853
2037	10.323	-1.184	9.139	-3.564	-787	4.788	-33.065
2038	10.581	-1.198	9.383	-3.564	-596	5.223	-27.842
2039	10.846	-1.212	9.633	-3.564	-397	5.673	-22.170
2040	11.117	-1.227	9.890	-3.564	-189	6.137	-16.033
2041	11.395	-1.413	9.982	-3.564	-15	6.403	-9.630
2042	11.680	-1.663	10.017	-3.564		6.453	-3.177
<b>2043</b>	<b>11.972</b>	<b>-1.685</b>	<b>10.287</b>	<b>-3.564</b>		<b>6.723</b>	<b>3.546</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

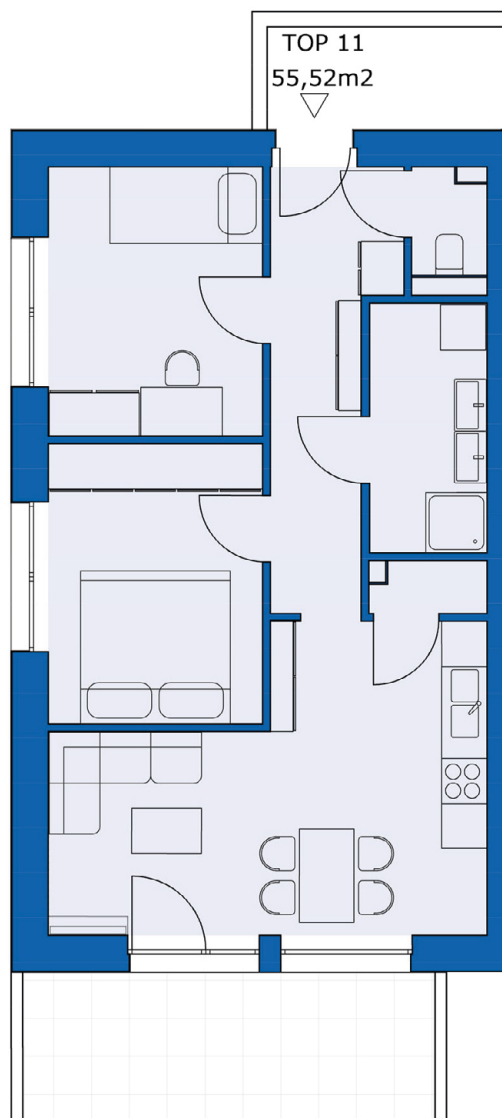
**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 8.064 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. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m<sup>2</sup> p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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 32e | 8055 Graz

### TOP 11 / 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m <sup>2</sup>
Balkon	10,74 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 11
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 31

