

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

TRANCHE 2024

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

71 / 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

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 380.254 Euro \* - Haus E - 2. OG - Top 13

#### BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	83.503	2024	-40.954
2025	83.503	2025	-20.131
	167.006		-61.085

167.006  
Eigenaufwand vor Steuer

**-30.542**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**136.463**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen ***	153.969
Bankdarlehen gefördert ****	59.280

#### FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

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

**830**

pro Monat

**9.966**

pro Jahr

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

**320**

pro Monat

**3.838**

pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>193.335</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>10.615</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

**380.254**

36%	Eigenaufwand
8%	Steuerrückfluss
40%	Bankdarlehen
16%	Bankdarlehen gefördert

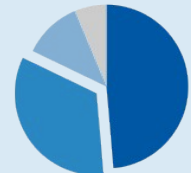


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -  
2041

**193.335**

49%	Eigenaufwand
33%	Steuerrückfluss
11%	Mieten bereinigt um Zinsaufwände
7%	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 153.969 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 59.280 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

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2024					-83.503		-83.503	-83.503
€	2025					-83.503	20.477	-63.026	-146.529
	2026	3.017	1.123	4.140	-16.268	-12.128	10.065	-2.063	-148.591
	2027	4.525	1.685	6.210	-24.403	-18.192	10.328	-7.864	-156.455
	2028	4.649	1.685	6.334	-24.403	-18.069	10.392	-7.677	-164.132
	2029	4.775	1.685	6.460	-24.403	-17.942	9.977	-7.965	-172.097
	2030	4.905	1.685	6.590	-24.403	-17.812	9.546	-8.266	-180.363
	2031	5.038	1.685	6.723	-24.403	-17.679	9.097	-8.583	-188.946
	2032	5.036	1.685	6.721	-24.403	-17.682	8.629	-9.053	-197.999
€	2033	5.175	1.685	6.860	-24.403	-17.542	8.211	-9.331	-207.330
	2034	5.319	1.685	7.004	-24.403	-17.399	7.703	-9.696	-217.026
	2035	5.466	1.685	7.151	-24.403	-17.252	7.174	-10.078	-227.105
	2036	5.616	1.685	7.301	-11.714	-4.413	6.623	2.210	-224.895
	2037	5.659	1.685	7.344	-5.387	1.957	6.130	8.086	-216.809
	2038	5.817	1.685	7.502	-5.387	2.115	5.983	8.098	-208.711
	2039	5.979	1.685	7.665	-5.387	2.277	5.803	8.080	-200.631
	2040	6.146	1.685	7.831	-5.387	2.443	-41	2.402	-198.229
	2041	9.097	562	9.659	-1.793	7.866	-2.973	4.893	<b>-193.335</b>
	2042	10.615		<b>10.615</b>		10.615	-4.540	6.074	-187.261

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.685 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

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-40.954		-40.954	-40.954
2025				-20.131		-20.131	-61.085
2026	3.601	-584	3.017	-17.618	-6.055	-20.657	-81.742
2027	5.401	-876	4.525	-16.791	-8.518	-20.783	-102.525
2028	5.536	-888	4.649	-16.791	-7.813	-19.955	-122.480
2029	5.675	-899	4.775	-16.791	-7.077	-19.092	-141.572
2030	5.817	-911	4.905	-16.791	-6.308	-18.193	-159.766
2031	5.962	-924	5.038	-16.791	-5.505	-17.257	-177.023
2032	6.111	-1.076	5.036	-16.791	-4.666	-16.421	-193.445
2033	6.264	-1.089	5.175	-16.791	-3.790	-15.406	-208.850
2034	6.421	-1.102	5.319	-16.791	-2.876	-14.348	-223.198
2035	6.581	-1.115	5.466	-16.791	-1.920	-13.245	-236.444
2036	6.746	-1.129	5.616	-16.791	-1.085	-12.259	-248.703
2037	6.914	-1.255	5.659	-16.791	-834	-11.966	-260.668
2038	7.087	-1.270	5.817	-16.791	-632	-11.605	-272.274
2039	7.264	-1.285	5.979	-5.477	-421	82	-272.192
2040	7.446	-1.300	6.146		-200	5.945	-266.247
2041	10.594	-1.497	9.097		-16	9.081	-257.166
2042	12.377	-1.762	10.615			10.615	-246.551

### 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
		77.122			77.122
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.824			73.731
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>67.298</b>			<b>150.854</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 83.556**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.401 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

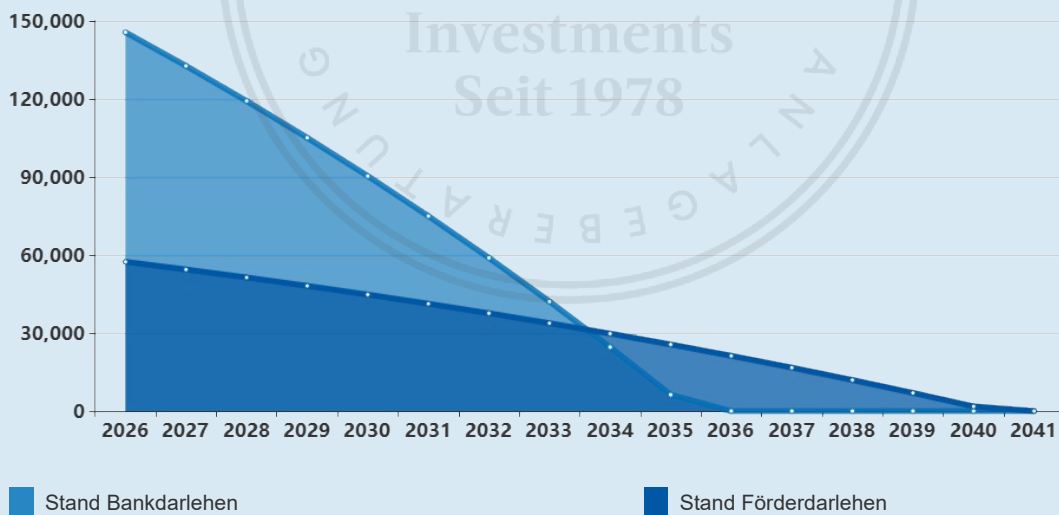
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

71 / 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	8.317	4.360	12.677	145.652	1.896	1.695	3.592	57.383	16.268
2027	12.935	6.080	19.015	132.717	2.950	2.438	5.387	54.433	24.403
2028	13.509	5.506	19.015	119.208	3.080	2.307	5.387	51.353	24.403
2029	14.109	4.906	19.015	105.099	3.217	2.170	5.387	48.136	24.403
2030	14.735	4.280	19.015	90.364	3.360	2.027	5.387	44.776	24.403
2031	15.389	3.626	19.015	74.975	3.509	1.878	5.387	41.267	24.403
2032	16.072	2.944	19.015	58.904	3.665	1.723	5.387	37.602	24.403
2033	16.785	2.230	19.015	42.119	3.827	1.560	5.387	33.774	24.403
2034	17.530	1.485	19.015	24.589	3.997	1.390	5.387	29.777	24.403
2035	18.308	707	19.015	6.281	4.175	1.213	5.387	25.602	24.403
2036	6.270	57	6.327		4.360	1.027	5.387	21.242	11.714
2037					4.554	834	5.387	16.689	5.387
2038					4.756	632	5.387	11.933	5.387
2039					4.967	421	5.387	6.967	5.387
2040					5.187	200	5.387	1.780	5.387
2041					1.776	16	1.793		1.793

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

71 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-29.640		-29.640	-29.640
2025				-3.340		-3.340	-32.980
2026	5.697	-584	5.113	-4.604	-6.055	-5.546	-38.526
2027	8.546	-876	7.670	-3.776	-8.518	-4.625	-43.151
2028	8.760	-888	7.872	-3.776	-7.813	-3.717	-46.868
2029	8.979	-899	8.079	-3.776	-7.077	-2.774	-49.642
2030	9.203	-911	8.291	-3.776	-6.308	-1.793	-51.435
2031	9.433	-924	8.509	-3.776	-5.505	-772	-52.207
2032	9.669	-1.076	8.593	-3.776	-4.666	151	-52.056
2033	9.911	-1.089	8.822	-3.776	-3.790	1.255	-50.801
2034	10.158	-1.102	9.057	-3.776	-2.876	2.405	-48.396
2035	10.412	-1.115	9.297	-3.776	-1.920	3.600	-44.796
2036	10.673	-1.129	9.543	-3.776	-1.085	4.682	-40.114
2037	10.939	-1.255	9.684	-3.776	-834	5.074	-35.039
2038	11.213	-1.270	9.943	-3.776	-632	5.535	-29.505
2039	11.493	-1.285	10.208	-3.776	-421	6.011	-23.493
2040	11.781	-1.300	10.480	-3.776	-200	6.503	-16.990
2041	12.075	-1.497	10.578	-3.776	-16	6.785	-10.205
2042	12.377	-1.762	10.615	-3.776		6.838	-3.366
<b>2043</b>	<b>12.686</b>	<b>-1.786</b>	<b>10.901</b>	<b>-3.776</b>		<b>7.124</b>	<b>3.758</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

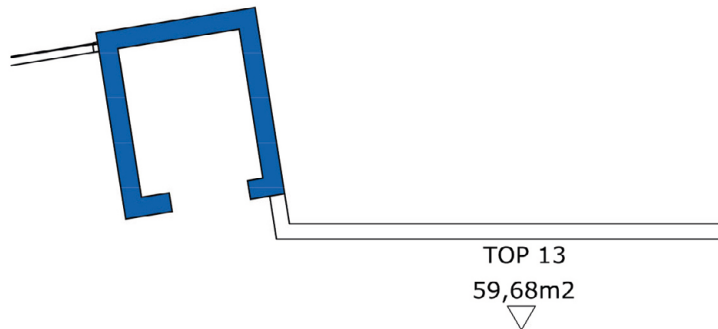
**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

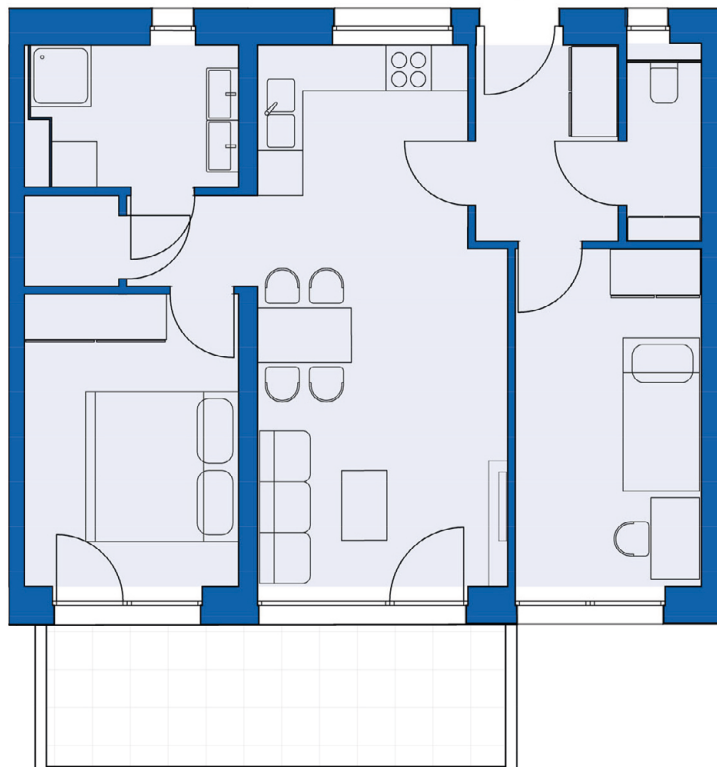
\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 8.546 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2028.

\*\* 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.



TOP 13  
59,68m<sup>2</sup>



## Tiergartenweg 32e | 8055 Graz

### TOP 13 / 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	59,68 m <sup>2</sup>
Balkon	11,38 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 13
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 33

