

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

TRANCHE 2024

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG

79 / 4.719 MITEIGENTUMSANTEILE



Mit System zu mehr Immobilienertrag

- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

BAUHERRENMODELL PLUS

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

PROGNOSERECHNUNG

Barzeichnung

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 423.099 Euro * - Haus D - EG - Top 19

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	357.141	2024	-28.208
Barzeichnungsbonus	-20.926	2025	-19.637
	336.215		-47.845

336.215
Eigenaufwand vor Steuer

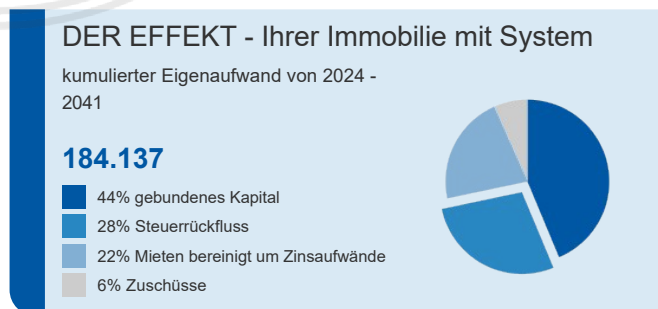
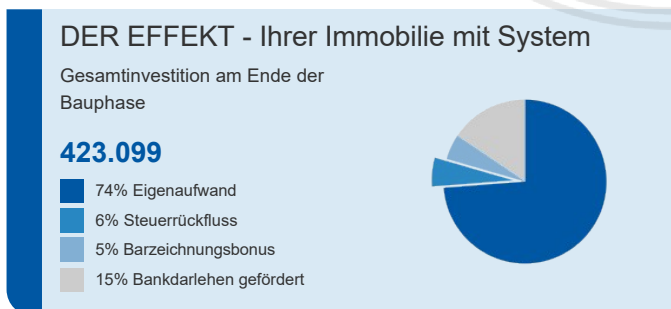
-23.923
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

312.292
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	65.959

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2041)					
Ø Zufluss vor Steuer ****)	178 pro Monat	2.134 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ****)	641 pro Monat	7.694 pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)		
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten		184.137
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten		11.811
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)		6,4 %



* 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 gefördert in Höhe von 65.959 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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-336.215		-336.215		-336.215
2025						14.104	14.104	4,19 %	-322.110
2026	3.357	1.250	4.607	-3.996	610	9.818	10.429	3,24 %	-311.682
2027	5.035	1.875	6.910	-5.994	916	9.066	9.982	3,20 %	-301.700
2028	5.173	1.875	7.048	-5.994	1.053	8.180	9.233	3,06 %	-292.466
2029	5.313	1.875	7.188	-5.994	1.194	8.039	9.232	3,16 %	-283.234
2030	5.458	1.875	7.333	-5.994	1.338	7.892	9.230	3,26 %	-274.003
2031	5.606	1.875	7.481	-5.994	1.486	7.740	9.227	3,37 %	-264.777
2032	5.603	1.875	7.478	-5.994	1.483	7.583	9.067	3,42 %	-255.710
2033	5.759	1.875	7.634	-5.994	1.639	7.498	9.137	3,57 %	-246.573
2034	5.918	1.875	7.793	-5.994	1.798	7.330	9.128	3,70 %	-237.444
2035	6.081	1.875	7.956	-5.994	1.962	7.156	9.118	3,84 %	-228.326
2036	6.249	1.875	8.124	-5.994	2.129	6.975	9.105	3,99 %	-219.222
2037	6.297	1.875	8.172	-5.994	2.177	6.789	8.966	4,09 %	-210.256
2038	6.473	1.875	8.348	-5.994	2.353	6.657	9.010	4,29 %	-201.246
2039	6.653	1.875	8.528	-5.994	2.534	6.457	8.990	4,47 %	-192.255
2040	6.838	1.875	8.713	-5.994	2.719	-46	2.673	1,39 %	-189.582
2041	10.122	625	10.747	-1.995	8.752	-3.308	5.445	2,87 %	-184.137
2042	11.811		11.811		11.811	-5.052	6.759	3,67 %	-177.379

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.875 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 (gebundenes Kapital)

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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-28.208		-28.208	-28.208
2025				-19.637		-19.637	-47.845
2026	4.007	-650	3.357	-19.604	-1.886	-18.133	-65.978
2027	6.010	-975	5.035	-18.683	-2.713	-16.360	-82.339
2028	6.160	-988	5.173	-18.683	-2.567	-16.077	-98.416
2029	6.314	-1.001	5.313	-18.683	-2.415	-15.784	-114.200
2030	6.472	-1.014	5.458	-18.683	-2.256	-15.481	-129.680
2031	6.634	-1.028	5.606	-18.683	-2.090	-15.167	-144.847
2032	6.800	-1.197	5.603	-18.683	-1.917	-14.996	-159.844
2033	6.970	-1.211	5.759	-18.683	-1.736	-14.660	-174.504
2034	7.144	-1.226	5.918	-18.683	-1.547	-14.312	-188.815
2035	7.323	-1.241	6.081	-18.683	-1.349	-13.951	-202.766
2036	7.506	-1.257	6.249	-18.683	-1.143	-13.577	-216.343
2037	7.693	-1.396	6.297	-18.683	-928	-13.314	-229.657
2038	7.886	-1.413	6.473	-18.683	-703	-12.913	-242.570
2039	8.083	-1.430	6.653	-6.094	-468	91	-242.479
2040	8.285	-1.447	6.838		-223	6.615	-235.864
2041	11.788	-1.666	10.122		-18	10.104	-225.760
2042	13.772	-1.961	11.811			11.811	-213.949

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
		85.812			85.812
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.931			82.039
		nach Steuer			nach Steuer
		74.881			167.851

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 92.970

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 6.010 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 marktconformen 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 €/m² 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.

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

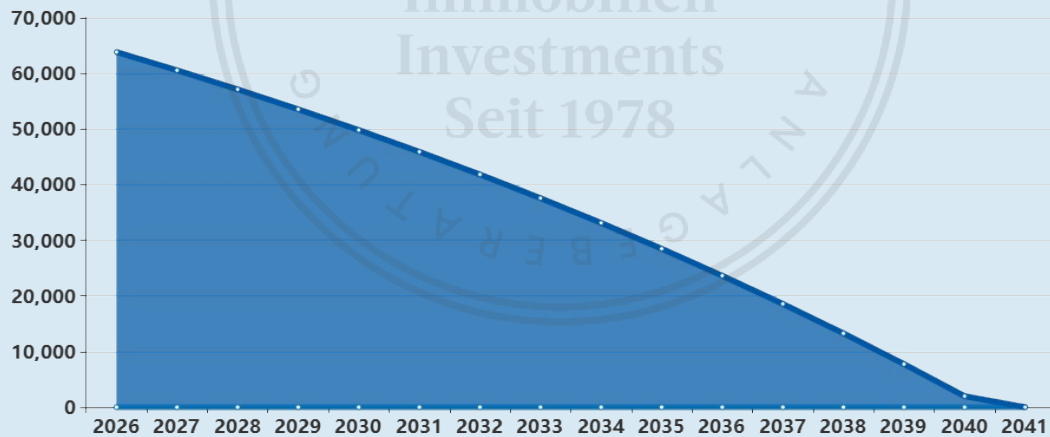
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	2.110	1.886	3.996	63.849
2027	3.282	2.713	5.994	60.567
2028	3.428	2.567	5.994	57.139
2029	3.580	2.415	5.994	53.559
2030	3.739	2.256	5.994	49.821
2031	3.905	2.090	5.994	45.916
2032	4.078	1.917	5.994	41.838
2033	4.259	1.736	5.994	37.580
2034	4.448	1.547	5.994	33.132
2035	4.645	1.349	5.994	28.487
2036	4.851	1.143	5.994	23.636
2037	5.067	928	5.994	18.569
2038	5.291	703	5.994	13.278
2039	5.526	468	5.994	7.752
2040	5.771	223	5.994	1.980
2041	1.977	18	1.995	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-15.619		-15.619	-15.619
2025				-954		-954	-16.573
2026	6.339	-650	5.689	-5.123	-1.886	-1.320	-17.893
2027	9.509	-975	8.534	-4.202	-2.713	1.619	-16.274
2028	9.747	-988	8.759	-4.202	-2.567	1.990	-14.284
2029	9.990	-1.001	8.989	-4.202	-2.415	2.373	-11.911
2030	10.240	-1.014	9.226	-4.202	-2.256	2.768	-9.143
2031	10.496	-1.028	9.468	-4.202	-2.090	3.176	-5.967
2032	10.758	-1.197	9.562	-4.202	-1.917	3.443	-2.524
2033	11.027	-1.211	9.816	-4.202	-1.736	3.878	1.355

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

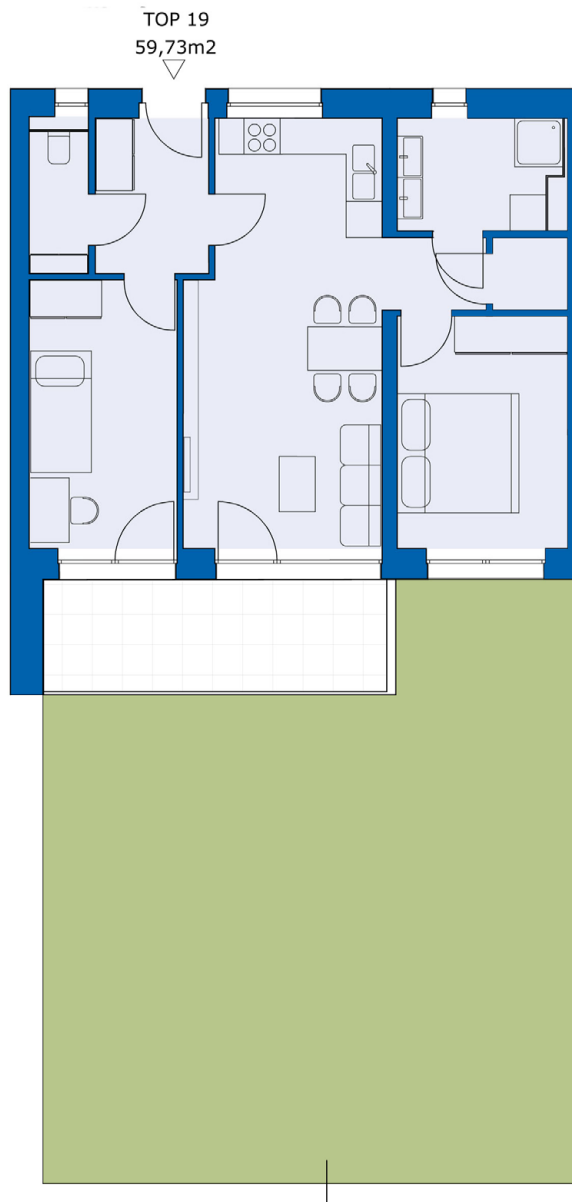
IFA | Institut für
Anlageberatung

Seit 1978

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 9.509 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 €/m² 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Tiergartenweg 32d | 8055 Graz

TOP 19 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	59,73 m ²
Garten	75,53 m ²
Terrasse	10,62 m ²
Kellerabteil	Nr. 19
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 18

