

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

TRANCHE 2024

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

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

Kreditzeichnung

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 423.099 Euro * - Haus D - EG - Top 20

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand

2024	92.912
2025	92.912
	185.823

Steuerliches Ergebnis

2024	-45.569
2025	-22.399
	-67.968

185.823
Eigenaufwand vor Steuer

-33.984
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

151.839
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

171.317

Bankdarlehen gefördert ****

65.959

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

924

pro Monat

11.089

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

356

pro Monat

4.271

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

215.120

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.811

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

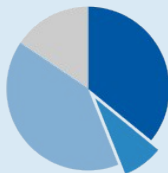
5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

423.099

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

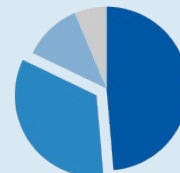


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -
2041

215.120

- 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 171.317 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 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 ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2024					-92.912		-92.912	-92.912
€	2025					-92.912	22.784	-70.127	-163.039
	2026	3.357	1.250	4.607	-18.101	-13.495	11.200	-2.295	-165.334
	2027	5.035	1.875	6.910	-27.152	-20.242	11.492	-8.750	-174.084
	2028	5.173	1.875	7.048	-27.152	-20.105	11.563	-8.542	-182.626
	2029	5.313	1.875	7.188	-27.152	-19.964	11.102	-8.862	-191.488
	2030	5.458	1.875	7.333	-27.152	-19.819	10.622	-9.198	-200.686
	2031	5.606	1.875	7.481	-27.152	-19.671	10.122	-9.550	-210.236
	2032	5.603	1.875	7.478	-27.152	-19.674	9.601	-10.073	-220.309
€	2033	5.759	1.875	7.634	-27.152	-19.519	9.136	-10.383	-230.692
	2034	5.918	1.875	7.793	-27.152	-19.359	8.571	-10.789	-241.480
	2035	6.081	1.875	7.956	-27.152	-19.196	7.982	-11.214	-252.694
	2036	6.249	1.875	8.124	-13.034	-4.910	7.369	2.459	-250.235
	2037	6.297	1.875	8.172	-5.994	2.177	6.820	8.998	-241.238
	2038	6.473	1.875	8.348	-5.994	2.353	6.657	9.010	-232.228
	2039	6.653	1.875	8.528	-5.994	2.534	6.457	8.990	-223.237
	2040	6.838	1.875	8.713	-5.994	2.719	-46	2.673	-220.564
	2041	10.122	625	10.747	-1.995	8.752	-3.308	5.445	-215.120
	2042	11.811		11.811		11.811	-5.052	6.759	-208.361

* 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

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				-45.569		-45.569	-45.569
2025				-22.399		-22.399	-67.968
2026	4.007	-650	3.357	-19.604	-6.738	-22.984	-90.952
2027	6.010	-975	5.035	-18.683	-9.478	-23.125	-114.078
2028	6.160	-988	5.173	-18.683	-8.693	-22.203	-136.281
2029	6.314	-1.001	5.313	-18.683	-7.874	-21.243	-157.524
2030	6.472	-1.014	5.458	-18.683	-7.018	-20.243	-177.768
2031	6.634	-1.028	5.606	-18.683	-6.125	-19.202	-196.970
2032	6.800	-1.197	5.603	-18.683	-5.192	-18.272	-215.241
2033	6.970	-1.211	5.759	-18.683	-4.217	-17.142	-232.383
2034	7.144	-1.226	5.918	-18.683	-3.200	-15.964	-248.347
2035	7.323	-1.241	6.081	-18.683	-2.137	-14.738	-263.085
2036	7.506	-1.257	6.249	-18.683	-1.207	-13.641	-276.726
2037	7.693	-1.396	6.297	-18.683	-928	-13.314	-290.039
2038	7.886	-1.413	6.473	-18.683	-703	-12.913	-302.953
2039	8.083	-1.430	6.653	-6.094	-468	91	-302.861
2040	8.285	-1.447	6.838		-223	6.615	-296.246
2041	11.788	-1.666	10.122		-18	10.104	-286.142
2042	13.772	-1.961	11.811			11.811	-274.332

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. 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

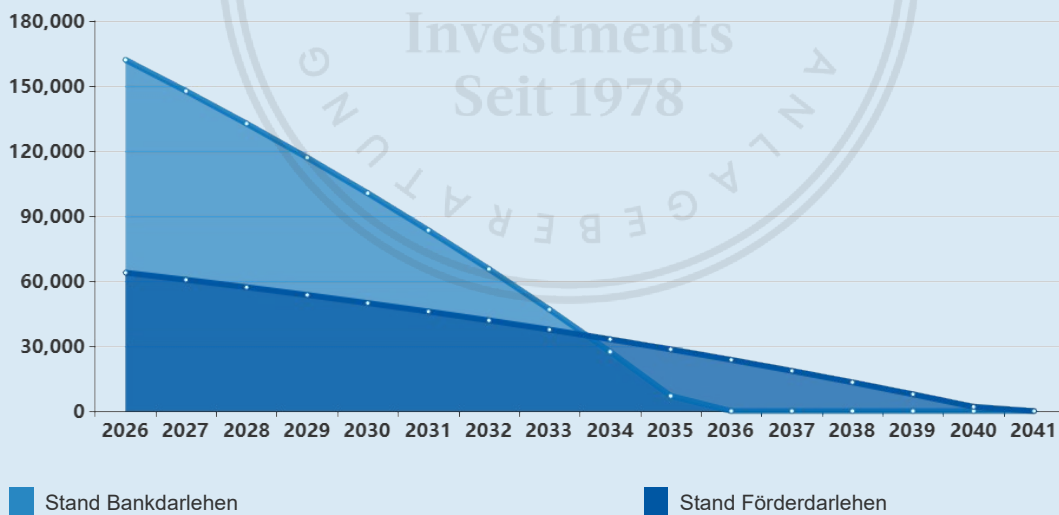
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

79 / 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	9.254	4.851	14.105	162.064	2.110	1.886	3.996	63.849	18.101
2027	14.393	6.765	21.158	147.671	3.282	2.713	5.994	60.567	27.152
2028	15.031	6.126	21.158	132.640	3.428	2.567	5.994	57.139	27.152
2029	15.698	5.459	21.158	116.941	3.580	2.415	5.994	53.559	27.152
2030	16.395	4.763	21.158	100.546	3.739	2.256	5.994	49.821	27.152
2031	17.123	4.035	21.158	83.423	3.905	2.090	5.994	45.916	27.152
2032	17.883	3.275	21.158	65.541	4.078	1.917	5.994	41.838	27.152
2033	18.676	2.482	21.158	46.865	4.259	1.736	5.994	37.580	27.152
2034	19.505	1.653	21.158	27.360	4.448	1.547	5.994	33.132	27.152
2035	20.371	787	21.158	6.989	4.645	1.349	5.994	28.487	27.152
2036	6.976	63	7.040		4.851	1.143	5.994	23.636	13.034
2037					5.067	928	5.994	18.569	5.994
2038					5.291	703	5.994	13.278	5.994
2039					5.526	468	5.994	7.752	5.994
2040					5.771	223	5.994	1.980	5.994
2041					1.977	18	1.995		1.995

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

79 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-32.979		-32.979	-32.979
2025				-3.716		-3.716	-36.696
2026	6.339	-650	5.689	-5.123	-6.738	-6.171	-42.867
2027	9.509	-975	8.534	-4.202	-9.478	-5.146	-48.013
2028	9.747	-988	8.759	-4.202	-8.693	-4.136	-52.149
2029	9.990	-1.001	8.989	-4.202	-7.874	-3.087	-55.236
2030	10.240	-1.014	9.226	-4.202	-7.018	-1.995	-57.230
2031	10.496	-1.028	9.468	-4.202	-6.125	-859	-58.089
2032	10.758	-1.197	9.562	-4.202	-5.192	168	-57.921
2033	11.027	-1.211	9.816	-4.202	-4.217	1.397	-56.525
2034	11.303	-1.226	10.077	-4.202	-3.200	2.676	-53.849
2035	11.586	-1.241	10.344	-4.202	-2.137	4.006	-49.843
2036	11.875	-1.257	10.618	-4.202	-1.207	5.210	-44.633
2037	12.172	-1.396	10.776	-4.202	-928	5.646	-38.988
2038	12.476	-1.413	11.064	-4.202	-703	6.159	-32.829
2039	12.788	-1.430	11.359	-4.202	-468	6.689	-26.141
2040	13.108	-1.447	11.661	-4.202	-223	7.236	-18.904
2041	13.436	-1.666	11.770	-4.202	-18	7.550	-11.354
2042	13.772	-1.961	11.811	-4.202		7.609	-3.746
2043	14.116	-1.987	12.129	-4.202		7.927	4.181

STEUERLICHER TOTALGEWINN

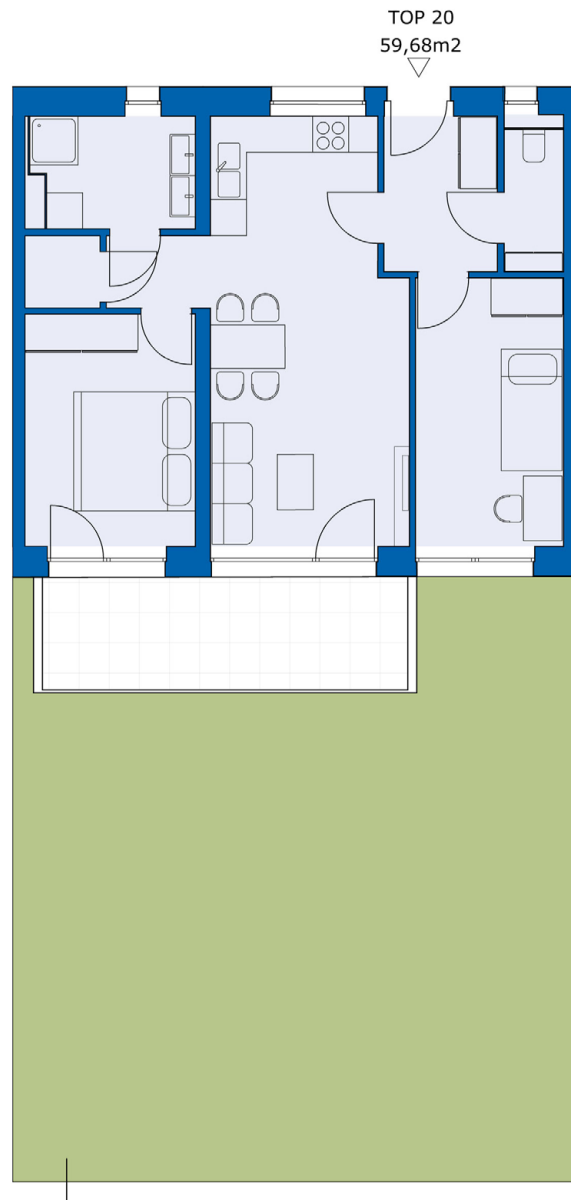
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* 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 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Tiergartenweg 32d | 8055 Graz

TOP 20 / ERDGESCHOSS

Wohnfläche	59,68 m ²
Garten	76,97 m ²
Terrasse	11,38 m ²
Kellerabteil	Nr. 20
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 19

