

# Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

TRANCHE 2024

## IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

106 / 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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 567.703 Euro \* - Haus B - EG - Top 43

BAUPHASE (2024 - 2026)			
<b>Eigenaufwand</b>		<b>Steuerliches Ergebnis</b>	
2024	124.666	2024	-61.143
2025	124.666	2025	-30.055
	249.332		-91.197

249.332  
Eigenaufwand vor Steuer

**-45.599**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

---

**203.734**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Bankdarlehen ***	229.869
Bankdarlehen gefördert ****	88.502

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.240	14.879	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	478	5.730
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	288.641
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	15.847
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,5 %



\* 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 229.869 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 88.502 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

106 / 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					-124.666		-124.666	-124.666
2025					-124.666	30.571	-94.095	-218.761
2026	4.504	1.677	6.181	-24.288	-18.107	15.027	-3.080	-221.841
2027	6.756	2.516	9.272	-36.432	-27.160	15.420	-11.741	-233.581
2028	6.940	2.516	9.456	-36.432	-26.976	15.514	-11.462	-245.043
2029	7.129	2.516	9.645	-36.432	-26.787	14.896	-11.891	-256.934
2030	7.323	2.516	9.839	-36.432	-26.593	14.252	-12.341	-269.275
2031	7.522	2.516	10.038	-36.432	-26.394	13.581	-12.813	-282.088
2032	7.518	2.516	10.034	-36.432	-26.398	12.882	-13.516	-295.605
2033	7.727	2.516	10.242	-36.432	-26.190	12.258	-13.931	-309.536
2034	7.941	2.516	10.456	-36.432	-25.976	11.500	-14.476	-324.012
2035	8.160	2.516	10.676	-36.432	-25.756	10.710	-15.046	-339.058
2036	8.385	2.516	10.900	-17.489	-6.589	9.887	3.299	-335.759
2037	8.449	2.516	10.965	-8.043	2.922	9.151	12.073	-323.686
2038	8.685	2.516	11.201	-8.043	3.158	8.932	12.090	-311.596
2039	8.927	2.516	11.443	-8.043	3.400	8.663	12.063	-299.534
2040	9.175	2.516	11.691	-8.043	3.648	-61	3.587	-295.947
2041	13.581	839	14.420	-2.676	11.744	-4.438	7.306	<b>-288.641</b>
2042	15.847		<b>15.847</b>		15.847	-6.779	9.069	-279.573

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.516 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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-61.143		-61.143	-61.143
2025				-30.055		-30.055	-91.197
2026	5.376	-872	4.504	-26.303	-9.040	-30.840	-122.037
2027	8.064	-1.308	6.756	-25.068	-12.717	-31.029	-153.066
2028	8.266	-1.325	6.940	-25.068	-11.664	-29.792	-182.858
2029	8.472	-1.343	7.129	-25.068	-10.565	-28.504	-211.362
2030	8.684	-1.361	7.323	-25.068	-9.417	-27.162	-238.524
2031	8.901	-1.379	7.522	-25.068	-8.218	-25.765	-264.288
2032	9.124	-1.606	7.518	-25.068	-6.966	-24.516	-288.805
2033	9.352	-1.625	7.727	-25.068	-5.659	-23.000	-311.805
2034	9.586	-1.645	7.941	-25.068	-4.293	-21.420	-333.225
2035	9.825	-1.665	8.160	-25.068	-2.867	-19.775	-353.000
2036	10.071	-1.686	8.385	-25.068	-1.619	-18.303	-371.303
2037	10.323	-1.874	8.449	-25.068	-1.245	-17.864	-389.167
2038	10.581	-1.896	8.685	-25.068	-943	-17.326	-406.493
2039	10.845	-1.918	8.927	-8.176	-628	122	-406.371
2040	11.116	-1.941	9.175		-299	8.876	-397.495
2041	15.816	-2.235	13.581		-24	13.557	-383.938
2042	18.478	-2.631	15.847			15.847	-368.091

### 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
		115.140			115.140
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.667			110.078
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>100.473</b>			<b>225.218</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 124.745**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 8.064 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 €/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

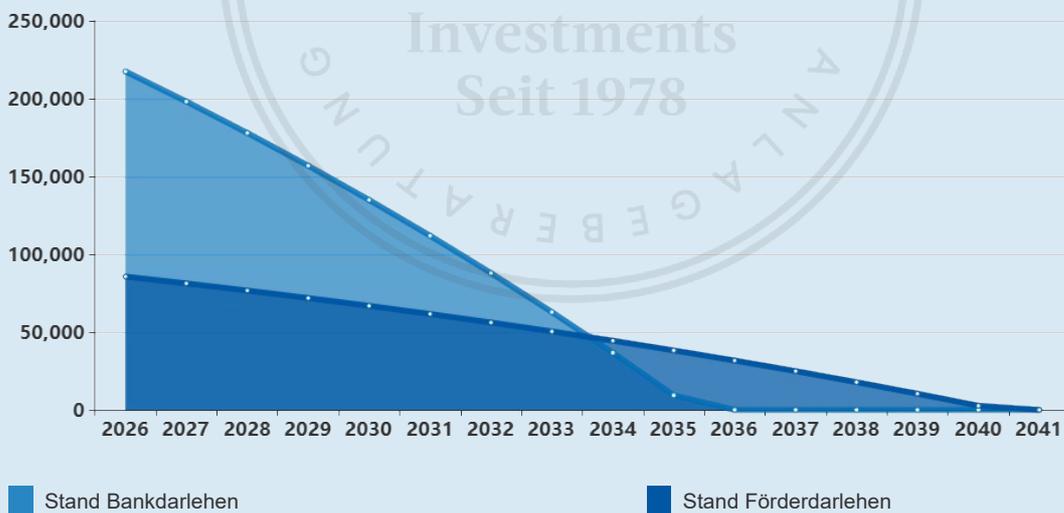
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

## KREDITÜBERSICHT

106 / 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	12.416	6.510	18.926	217.452	2.831	2.531	5.362	85.670	24.288
2027	19.312	9.077	28.389	198.141	4.404	3.640	8.043	81.267	36.432
2028	20.169	8.220	28.389	177.972	4.599	3.444	8.043	76.668	36.432
2029	21.064	7.325	28.389	156.908	4.803	3.240	8.043	71.864	36.432
2030	21.999	6.390	28.389	134.910	5.016	3.027	8.043	66.848	36.432
2031	22.975	5.414	28.389	111.935	5.239	2.804	8.043	61.609	36.432
2032	23.994	4.395	28.389	87.941	5.471	2.572	8.043	56.138	36.432
2033	25.059	3.330	28.389	62.882	5.714	2.329	8.043	50.423	36.432
2034	26.171	2.218	28.389	36.710	5.968	2.075	8.043	44.456	36.432
2035	27.333	1.056	28.389	9.378	6.233	1.811	8.043	38.223	36.432
2036	9.361	85	9.446		6.509	1.534	8.043	31.714	17.489
2037					6.798	1.245	8.043	24.916	8.043
2038					7.100	943	8.043	17.816	8.043
2039					7.415	628	8.043	10.401	8.043
2040					7.744	299	8.043	2.657	8.043
2041					2.652	24	2.676		2.676

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

106 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-44.251		-44.251	-44.251
2025				-4.987		-4.987	-49.238
2026	8.506	-872	7.634	-6.873	-9.040	-8.280	-57.518
2027	12.759	-1.308	11.451	-5.638	-12.717	-6.904	-64.422
2028	13.078	-1.325	11.752	-5.638	-11.664	-5.550	-69.972
2029	13.405	-1.343	12.062	-5.638	-10.565	-4.141	-74.113
2030	13.740	-1.361	12.379	-5.638	-9.417	-2.676	-76.790
2031	14.083	-1.379	12.704	-5.638	-8.218	-1.153	-77.942
2032	14.435	-1.606	12.829	-5.638	-6.966	225	-77.717
2033	14.796	-1.625	13.171	-5.638	-5.659	1.874	-75.843
2034	15.166	-1.645	13.521	-5.638	-4.293	3.590	-72.253
2035	15.545	-1.665	13.880	-5.638	-2.867	5.375	-66.878
2036	15.934	-1.686	14.248	-5.638	-1.619	6.990	-59.888
2037	16.332	-1.874	14.458	-5.638	-1.245	7.575	-52.312
2038	16.740	-1.896	14.845	-5.638	-943	8.263	-44.049
2039	17.159	-1.918	15.241	-5.638	-628	8.974	-35.075
2040	17.588	-1.941	15.647	-5.638	-299	9.709	-25.365
2041	18.028	-2.235	15.792	-5.638	-24	10.130	-15.235
2042	18.478	-2.631	15.847	-5.638		10.209	-5.026
<b>2043</b>	<b>18.940</b>	<b>-2.666</b>	<b>16.274</b>	<b>-5.638</b>		<b>10.636</b>	<b>5.611</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

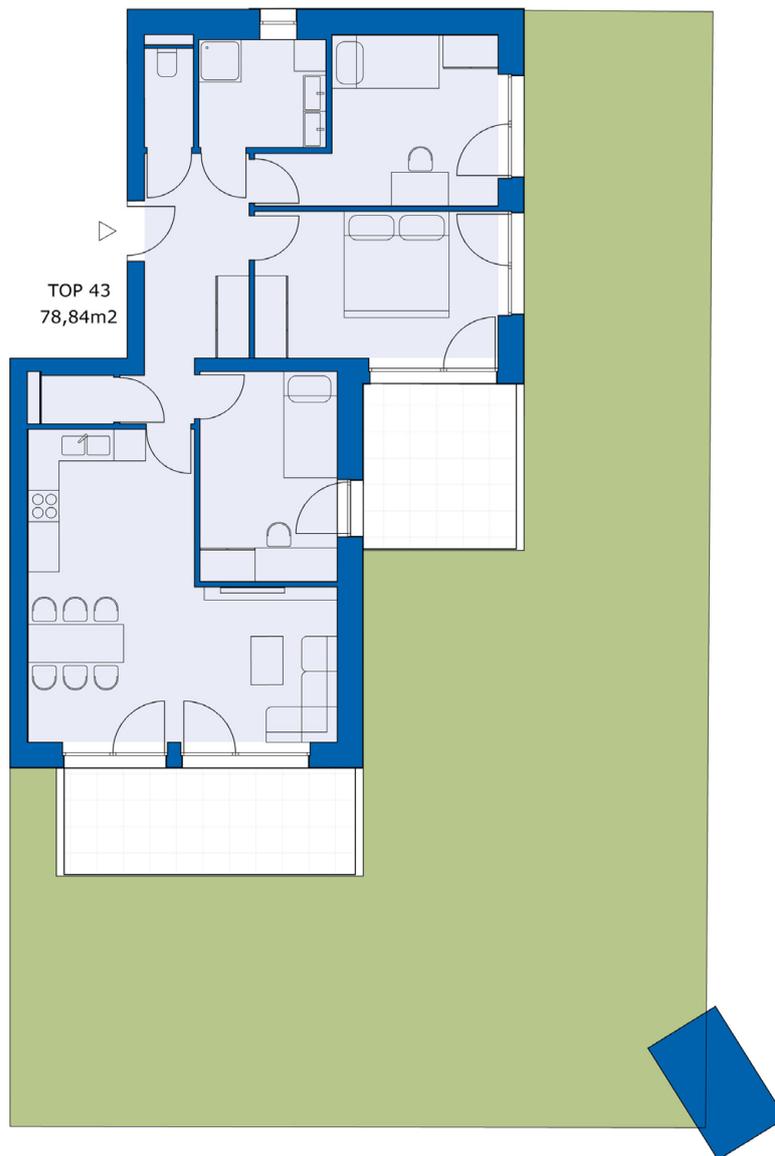
**IM 20. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 12.759 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 32b** | 8055 Graz

**TOP 43 / ERDGESCHOSS**

Wohnfläche	78,84 m <sup>2</sup>
Garten	135,20 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,09 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	Nr. 43
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 53

