

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

TRANCHE 2024

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

94 / 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

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 503.435 Euro * - Haus B - 2. OG - Top 47

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	110.553	2024	-54.221
2025	110.553	2025	-26.652
	221.106		-80.873

221.106
Eigenaufwand vor Steuer

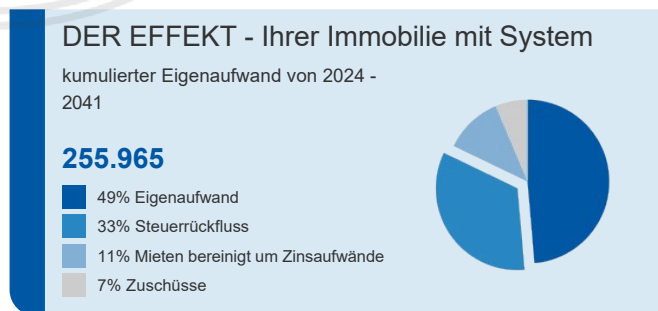
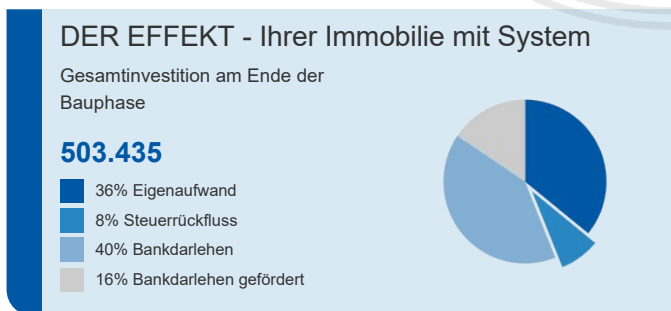
-40.437
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

180.670
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	203.846
Bankdarlehen gefördert ****	78.483

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	1.100	13.194	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	423	5.082
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	255.965
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	14.053
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,5 %



- * 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 203.846 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 78.483 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

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2024					-110.553		-110.553	-110.553
€	2025					-110.553	27.110	-83.443	-193.996
	2026	3.994	1.487	5.481	-21.538	-16.057	13.326	-2.731	-196.727
	2027	5.991	2.231	8.222	-32.308	-24.086	13.674	-10.411	-207.138
	2028	6.155	2.231	8.386	-32.308	-23.922	13.758	-10.164	-217.302
	2029	6.322	2.231	8.553	-32.308	-23.754	13.210	-10.545	-227.847
	2030	6.494	2.231	8.725	-32.308	-23.583	12.638	-10.944	-238.791
	2031	6.670	2.231	8.901	-32.308	-23.406	12.044	-11.363	-250.154
	2032	6.667	2.231	8.898	-32.308	-23.410	11.424	-11.986	-262.140
€	2033	6.852	2.231	9.083	-32.308	-23.225	10.870	-12.354	-274.494
	2034	7.042	2.231	9.273	-32.308	-23.035	10.198	-12.837	-287.331
	2035	7.236	2.231	9.467	-32.308	-22.841	9.498	-13.343	-300.674
	2036	7.435	2.231	9.666	-15.509	-5.843	8.768	2.925	-297.749
	2037	7.492	2.231	9.723	-7.133	2.591	8.115	10.706	-287.042
	2038	7.702	2.231	9.933	-7.133	2.800	7.921	10.721	-276.321
	2039	7.916	2.231	10.147	-7.133	3.015	7.682	10.697	-265.624
	2040	8.136	2.231	10.367	-7.133	3.235	-54	3.181	-262.444
	2041	12.044	744	12.787	-2.373	10.414	-3.936	6.479	-255.965
	2042	14.053		14.053		14.053	-6.011	8.042	-247.923

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 2.231 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

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-54.221		-54.221	-54.221
2025				-26.652		-26.652	-80.873
2026	4.767	-773	3.994	-23.326	-8.017	-27.349	-108.222
2027	7.151	-1.160	5.991	-22.230	-11.277	-27.516	-135.738
2028	7.330	-1.175	6.155	-22.230	-10.344	-26.419	-162.157
2029	7.513	-1.191	6.322	-22.230	-9.369	-25.277	-187.434
2030	7.701	-1.207	6.494	-22.230	-8.351	-24.087	-211.521
2031	7.893	-1.223	6.670	-22.230	-7.288	-22.848	-234.369
2032	8.091	-1.424	6.667	-22.230	-6.178	-21.741	-256.110
2033	8.293	-1.441	6.852	-22.230	-5.018	-20.396	-276.506
2034	8.500	-1.459	7.042	-22.230	-3.807	-18.996	-295.502
2035	8.713	-1.477	7.236	-22.230	-2.542	-17.536	-313.038
2036	8.931	-1.495	7.435	-22.230	-1.436	-16.231	-329.268
2037	9.154	-1.662	7.492	-22.230	-1.104	-15.842	-345.110
2038	9.383	-1.681	7.702	-22.230	-837	-15.365	-360.475
2039	9.617	-1.701	7.916	-7.251	-557	109	-360.366
2040	9.858	-1.721	8.136		-265	7.871	-352.495
2041	14.026	-1.982	12.044		-21	12.022	-340.473
2042	16.386	-2.333	14.053			14.053	-326.420

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
		102.106			102.106
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.007			97.616
		nach Steuer			nach Steuer
		89.099			199.722

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 110.623

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 7.151 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 €/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

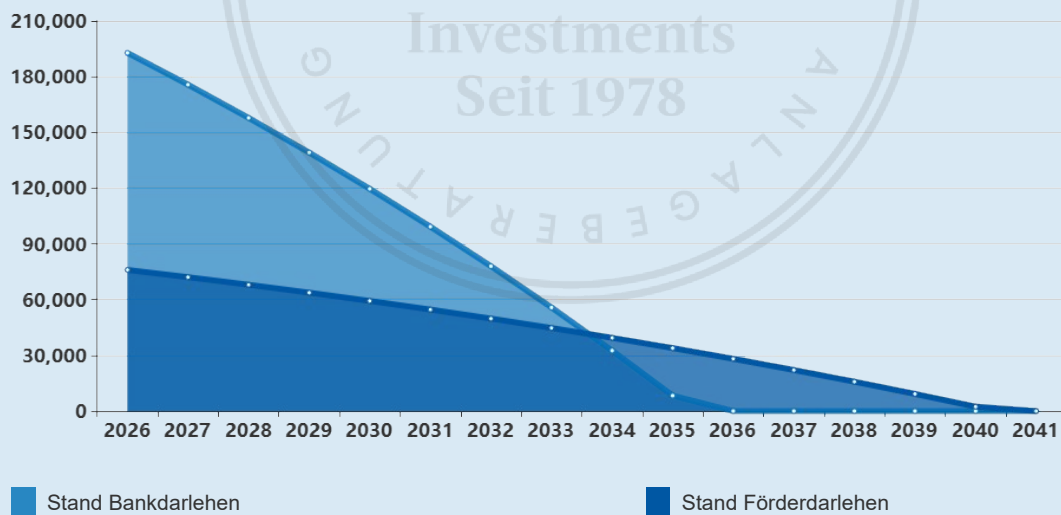
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

94 / 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	11.011	5.773	16.783	192.835	2.511	2.244	4.755	75.972	21.538
2027	17.125	8.050	25.175	175.710	3.905	3.228	7.133	72.067	32.308
2028	17.885	7.290	25.175	157.824	4.078	3.054	7.133	67.988	32.308
2029	18.679	6.496	25.175	139.145	4.259	2.873	7.133	63.729	32.308
2030	19.508	5.667	25.175	119.637	4.448	2.684	7.133	59.280	32.308
2031	20.374	4.801	25.175	99.263	4.646	2.487	7.133	54.635	32.308
2032	21.278	3.897	25.175	77.985	4.852	2.281	7.133	49.782	32.308
2033	22.222	2.953	25.175	55.763	5.067	2.065	7.133	44.715	32.308
2034	23.208	1.967	25.175	32.554	5.292	1.840	7.133	39.423	32.308
2035	24.238	937	25.175	8.316	5.527	1.606	7.133	33.896	32.308
2036	8.301	76	8.377		5.772	1.360	7.133	28.123	15.509
2037					6.029	1.104	7.133	22.095	7.133
2038					6.296	837	7.133	15.799	7.133
2039					6.575	557	7.133	9.223	7.133
2040					6.867	265	7.133	2.356	7.133
2041					2.352	21	2.373		2.373

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

94 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-39.241		-39.241	-39.241
2025				-4.422		-4.422	-43.663
2026	7.543	-773	6.769	-6.095	-8.017	-7.343	-51.006
2027	11.314	-1.160	10.154	-5.000	-11.277	-6.123	-57.129
2028	11.597	-1.175	10.422	-5.000	-10.344	-4.922	-62.051
2029	11.887	-1.191	10.696	-5.000	-9.369	-3.673	-65.723
2030	12.184	-1.207	10.977	-5.000	-8.351	-2.373	-68.097
2031	12.489	-1.223	11.266	-5.000	-7.288	-1.022	-69.119
2032	12.801	-1.424	11.377	-5.000	-6.178	200	-68.919
2033	13.121	-1.441	11.680	-5.000	-5.018	1.662	-67.257
2034	13.449	-1.459	11.990	-5.000	-3.807	3.184	-64.073
2035	13.785	-1.477	12.308	-5.000	-2.542	4.766	-59.307
2036	14.130	-1.495	12.635	-5.000	-1.436	6.199	-53.108
2037	14.483	-1.662	12.822	-5.000	-1.104	6.718	-46.390
2038	14.845	-1.681	13.164	-5.000	-837	7.328	-39.062
2039	15.216	-1.701	13.515	-5.000	-557	7.959	-31.104
2040	15.597	-1.721	13.875	-5.000	-265	8.610	-22.494
2041	15.987	-1.982	14.005	-5.000	-21	8.983	-13.510
2042	16.386	-2.333	14.053	-5.000		9.053	-4.457
2043	16.796	-2.364	14.432	-5.000		9.432	4.975

STEUERLICHER TOTALGEWINN

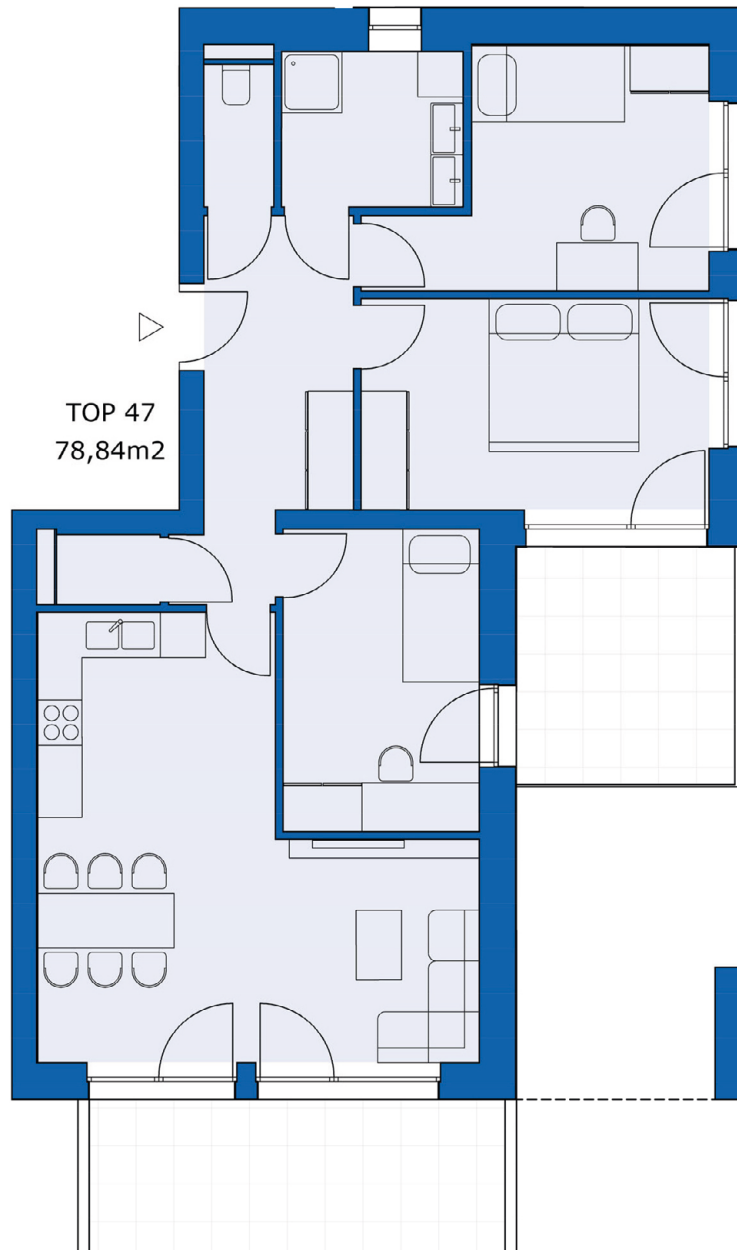
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 11.314 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 32b | 8055 Graz

TOP 47 / 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	78,84 m ²
Balkon	20,09 m ²
Kellerabteil	Nr. 47
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 57

