

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

TRANCHE 2024

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG

66 / 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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 353.476 Euro * - Haus E - 1. OG - Top 6

BAUPHASE (2024 - 2026)

Eigenaufwand

2024	77.622
2025	77.622
	155.245

Steuerliches Ergebnis

2024	-38.070
2025	-18.713
	-56.783

155.245
Eigenaufwand vor Steuer

-28.392
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

126.853
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

143.126

Bankdarlehen gefördert ****

55.105

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2041)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer *****

772

pro Monat

9.264

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer *****

297

pro Monat

3.568

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2042)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

179.720

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.867

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

5,5 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

353.476

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2024 -
2041

179.720

- 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 143.126 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 55.105 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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-77.622		-77.622	-77.622
2025					-77.622	19.035	-58.587	-136.210
2026	2.804	1.044	3.849	-15.123	-11.274	9.357	-1.918	-138.127
2027	4.206	1.566	5.773	-22.684	-16.911	9.601	-7.310	-145.438
2028	4.321	1.566	5.888	-22.684	-16.796	9.660	-7.136	-152.574
2029	4.439	1.566	6.006	-22.684	-16.679	9.275	-7.404	-159.978
2030	4.560	1.566	6.126	-22.684	-16.558	8.874	-7.684	-167.662
2031	4.683	1.566	6.250	-22.684	-16.434	8.456	-7.978	-175.640
2032	4.681	1.566	6.247	-22.684	-16.437	8.021	-8.416	-184.056
2033	4.811	1.566	6.377	-22.684	-16.307	7.632	-8.674	-192.730
2034	4.944	1.566	6.511	-22.684	-16.174	7.160	-9.013	-201.743
2035	5.081	1.566	6.647	-22.684	-16.037	6.669	-9.368	-211.111
2036	5.221	1.566	6.787	-10.889	-4.102	6.156	2.054	-209.057
2037	5.261	1.566	6.827	-5.008	1.819	5.698	7.517	-201.540
2038	5.408	1.566	6.974	-5.008	1.966	5.561	7.528	-194.013
2039	5.558	1.566	7.125	-5.008	2.117	5.394	7.511	-186.502
2040	5.713	1.566	7.279	-5.008	2.271	-38	2.233	-184.269
2041	8.456	522	8.978	-1.666	7.312	-2.763	4.549	-179.720
2042	9.867		9.867		9.867	-4.221	5.646	-174.074

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich 1.566 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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-38.070		-38.070	-38.070
2025				-18.713		-18.713	-56.783
2026	3.347	-543	2.804	-16.378	-5.629	-19.202	-75.985
2027	5.021	-814	4.206	-15.608	-7.918	-19.320	-95.305
2028	5.147	-825	4.321	-15.608	-7.263	-18.550	-113.855
2029	5.275	-836	4.439	-15.608	-6.578	-17.748	-131.603
2030	5.407	-847	4.560	-15.608	-5.864	-16.912	-148.515
2031	5.542	-859	4.683	-15.608	-5.117	-16.042	-164.557
2032	5.681	-1.000	4.681	-15.608	-4.338	-15.265	-179.822
2033	5.823	-1.012	4.811	-15.608	-3.523	-14.321	-194.143
2034	5.968	-1.024	4.944	-15.608	-2.673	-13.337	-207.480
2035	6.118	-1.037	5.081	-15.608	-1.785	-12.313	-219.793
2036	6.271	-1.050	5.221	-15.608	-1.008	-11.396	-231.188
2037	6.427	-1.167	5.261	-15.608	-775	-11.123	-242.311
2038	6.588	-1.180	5.408	-15.608	-587	-10.788	-253.100
2039	6.753	-1.194	5.558	-5.091	-391	76	-253.023
2040	6.921	-1.209	5.713		-186	5.527	-247.497
2041	9.848	-1.392	8.456		-15	8.441	-239.056
2042	11.505	-1.638	9.867			9.867	-229.188

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
		71.691			71.691
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.132			68.539
		nach Steuer			nach Steuer
		62.559			140.230

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 77.671

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von rd. 5.021 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

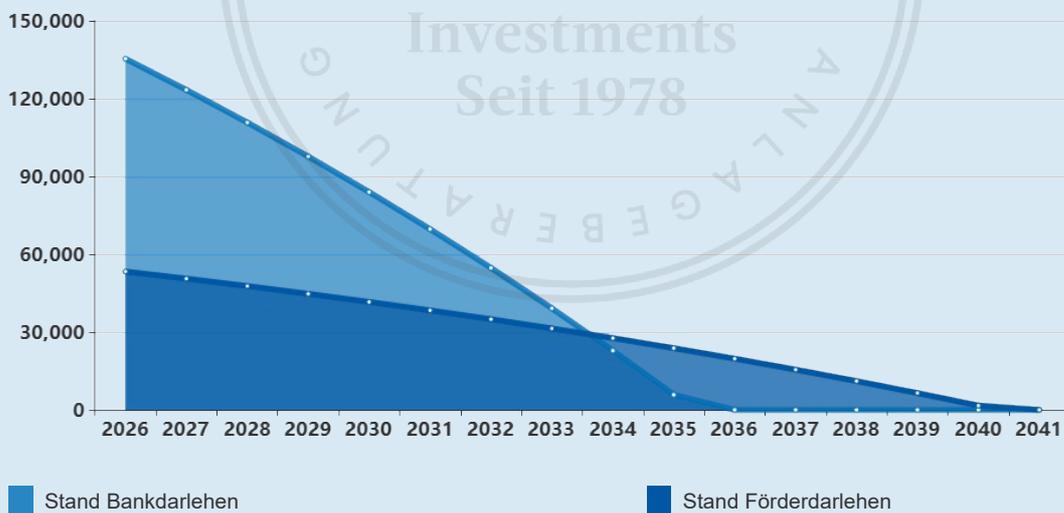
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

66 / 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	7.731	4.053	11.784	135.395	1.763	1.576	3.339	53.342	15.123
2027	12.024	5.652	17.676	123.371	2.742	2.266	5.008	50.600	22.684
2028	12.558	5.118	17.676	110.813	2.864	2.144	5.008	47.736	22.684
2029	13.115	4.561	17.676	97.698	2.991	2.017	5.008	44.746	22.684
2030	13.697	3.979	17.676	84.000	3.123	1.885	5.008	41.622	22.684
2031	14.305	3.371	17.676	69.695	3.262	1.746	5.008	38.360	22.684
2032	14.940	2.736	17.676	54.756	3.407	1.601	5.008	34.954	22.684
2033	15.603	2.073	17.676	39.153	3.558	1.450	5.008	31.396	22.684
2034	16.295	1.381	17.676	22.857	3.716	1.292	5.008	27.680	22.684
2035	17.018	658	17.676	5.839	3.881	1.127	5.008	23.799	22.684
2036	5.828	53	5.881		4.053	955	5.008	19.746	10.889
2037					4.233	775	5.008	15.513	5.008
2038					4.421	587	5.008	11.093	5.008
2039					4.617	391	5.008	6.476	5.008
2040					4.822	186	5.008	1.654	5.008
2041					1.651	15	1.666		1.666

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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-27.552		-27.552	-27.552
2025				-3.105		-3.105	-30.657
2026	5.296	-543	4.753	-4.280	-5.629	-5.156	-35.813
2027	7.944	-814	7.130	-3.510	-7.918	-4.299	-40.112
2028	8.143	-825	7.318	-3.510	-7.263	-3.456	-43.567
2029	8.346	-836	7.510	-3.510	-6.578	-2.579	-46.146
2030	8.555	-847	7.708	-3.510	-5.864	-1.666	-47.812
2031	8.769	-859	7.910	-3.510	-5.117	-718	-48.530
2032	8.988	-1.000	7.988	-3.510	-4.338	140	-48.390
2033	9.213	-1.012	8.201	-3.510	-3.523	1.167	-47.223
2034	9.443	-1.024	8.419	-3.510	-2.673	2.235	-44.988
2035	9.679	-1.037	8.642	-3.510	-1.785	3.347	-41.641
2036	9.921	-1.050	8.871	-3.510	-1.008	4.353	-37.289
2037	10.169	-1.167	9.002	-3.510	-775	4.717	-32.572
2038	10.423	-1.180	9.243	-3.510	-587	5.145	-27.427
2039	10.684	-1.194	9.490	-3.510	-391	5.588	-21.839
2040	10.951	-1.209	9.742	-3.510	-186	6.046	-15.793
2041	11.225	-1.392	9.833	-3.510	-15	6.307	-9.486
2042	11.505	-1.638	9.867	-3.510		6.357	-3.129
2043	11.793	-1.660	10.133	-3.510		6.623	3.493

STEUERLICHER TOTALGEWINN

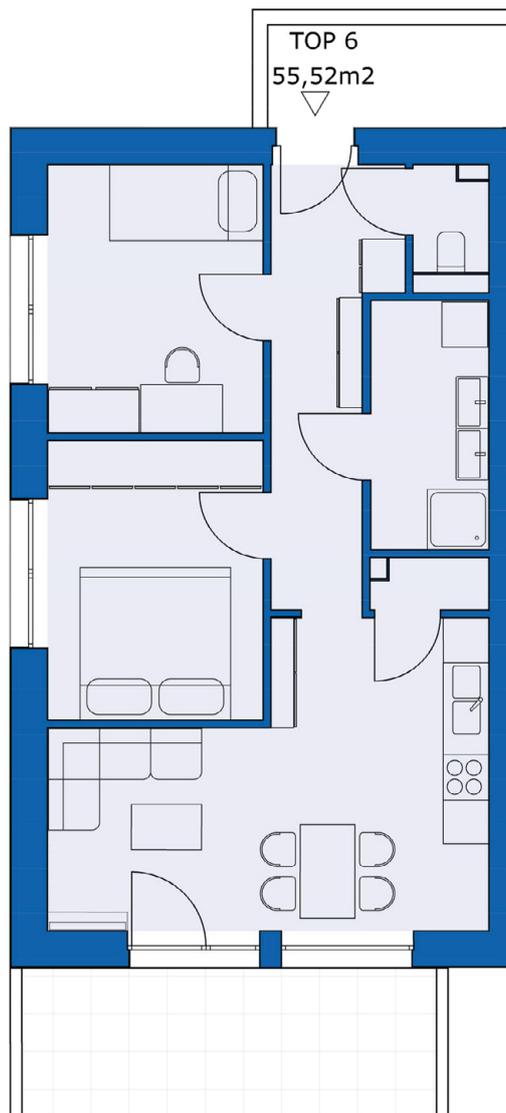
IM 20. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2026 in Höhe von 7.944 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 32e | 8055 Graz

TOP 06 / 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	55,52 m ²
Balkon	10,74 m ²
Kellerabteil	Nr. 06
Tiefgaragen-Stellplatz	Nr. 44

