

Tiergartenweg 32a – 32e | 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N°495.

TRANCHE 2024

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE BARZEICHNUNG

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

Barzeichnung

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

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

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	298.371	2024	-23.566
Barzeichnungsbonus	-17.483	2025	-16.406
	280.888		-39.972

280.888
Eigenaufwand vor Steuer

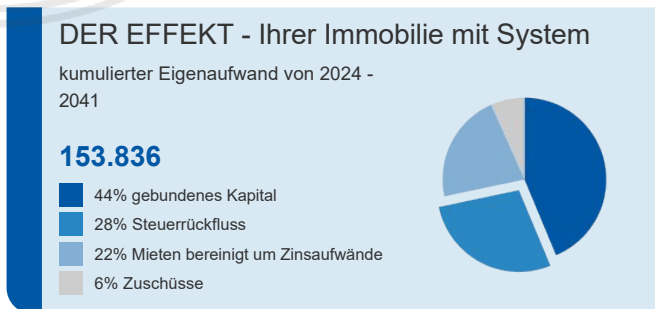
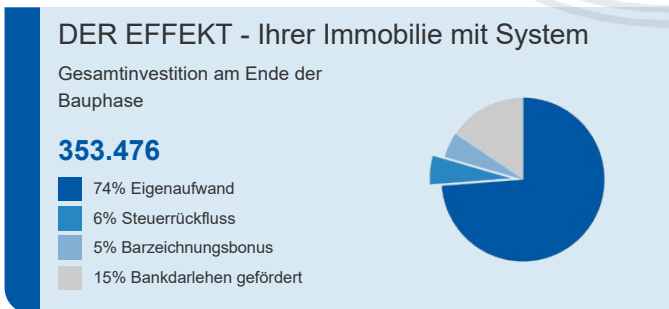
-19.986
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

260.902
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen gefördert ***	55.105

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2041)				
Ø Zufluss vor Steuer ****)	149	1.783	Ø Zufluss nach Steuer ****)	536
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2042)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	153.836
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	9.867
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 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	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					-280.888		-280.888		-280.888
2025						11.783	11.783	4,19 %	-269.105
2026	2.804	1.044	3.849	-3.339	510	8.203	8.713	3,24 %	-260.392
2027	4.206	1.566	5.773	-5.008	765	7.575	8.339	3,20 %	-252.053
2028	4.321	1.566	5.888	-5.008	880	6.834	7.714	3,06 %	-244.339
2029	4.439	1.566	6.006	-5.008	997	6.716	7.713	3,16 %	-236.626
2030	4.560	1.566	6.126	-5.008	1.118	6.593	7.712	3,26 %	-228.914
2031	4.683	1.566	6.250	-5.008	1.242	6.467	7.708	3,37 %	-221.206
2032	4.681	1.566	6.247	-5.008	1.239	6.336	7.575	3,42 %	-213.631
2033	4.811	1.566	6.377	-5.008	1.369	6.264	7.634	3,57 %	-205.997
2034	4.944	1.566	6.511	-5.008	1.503	6.124	7.626	3,70 %	-198.371
2035	5.081	1.566	6.647	-5.008	1.639	5.978	7.617	3,84 %	-190.754
2036	5.221	1.566	6.787	-5.008	1.779	5.828	7.607	3,99 %	-183.147
2037	5.261	1.566	6.827	-5.008	1.819	5.671	7.490	4,09 %	-175.657
2038	5.408	1.566	6.974	-5.008	1.966	5.561	7.528	4,29 %	-168.129
2039	5.558	1.566	7.125	-5.008	2.117	5.394	7.511	4,47 %	-160.618
2040	5.713	1.566	7.279	-5.008	2.271	-38	2.233	1,39 %	-158.385
2041	8.456	522	8.978	-1.666	7.312	-2.763	4.549	2,87 %	-153.836
2042	9.867		9.867		9.867	-4.221	5.646	3,67 %	-148.190

* 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 (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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-23.566		-23.566	-23.566
2025				-16.406		-16.406	-39.972
2026	3.347	-543	2.804	-16.378	-1.576	-15.149	-55.121
2027	5.021	-814	4.206	-15.608	-2.266	-13.668	-68.789
2028	5.147	-825	4.321	-15.608	-2.144	-13.431	-82.221
2029	5.275	-836	4.439	-15.608	-2.017	-13.187	-95.407
2030	5.407	-847	4.560	-15.608	-1.885	-12.933	-108.341
2031	5.542	-859	4.683	-15.608	-1.746	-12.671	-121.012
2032	5.681	-1.000	4.681	-15.608	-1.601	-12.529	-133.540
2033	5.823	-1.012	4.811	-15.608	-1.450	-12.248	-145.788
2034	5.968	-1.024	4.944	-15.608	-1.292	-11.956	-157.744
2035	6.118	-1.037	5.081	-15.608	-1.127	-11.655	-169.399
2036	6.271	-1.050	5.221	-15.608	-955	-11.343	-180.742
2037	6.427	-1.167	5.261	-15.608	-775	-11.123	-191.865
2038	6.588	-1.180	5.408	-15.608	-587	-10.788	-202.653
2039	6.753	-1.194	5.558	-5.091	-391	76	-202.577
2040	6.921	-1.209	5.713		-186	5.527	-197.051
2041	9.848	-1.392	8.456		-15	8.441	-188.609
2042	11.505	-1.638	9.867			9.867	-178.742

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.

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

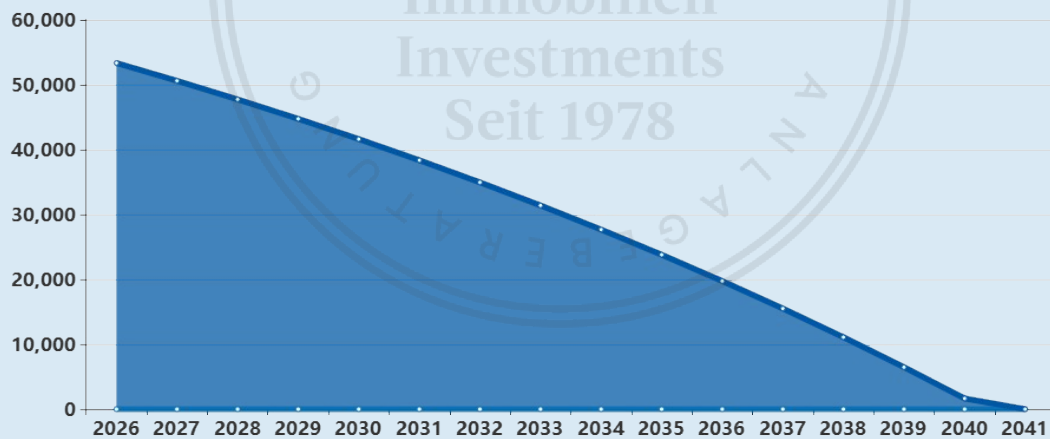
Tiergartenweg 32a - 32e | 8055 Graz | Tranche 2024

KREDITÜBERSICHT

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026	1.763	1.576	3.339	53.342
2027	2.742	2.266	5.008	50.600
2028	2.864	2.144	5.008	47.736
2029	2.991	2.017	5.008	44.746
2030	3.123	1.885	5.008	41.622
2031	3.262	1.746	5.008	38.360
2032	3.407	1.601	5.008	34.954
2033	3.558	1.450	5.008	31.396
2034	3.716	1.292	5.008	27.680
2035	3.881	1.127	5.008	23.799
2036	4.053	955	5.008	19.746
2037	4.233	775	5.008	15.513
2038	4.421	587	5.008	11.093
2039	4.617	391	5.008	6.476
2040	4.822	186	5.008	1.654
2041	1.651	15	1.666	

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

66 / 4.719 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-13.049		-13.049	-13.049
2025				-797		-797	-13.846
2026	5.296	-543	4.753	-4.280	-1.576	-1.102	-14.949
2027	7.944	-814	7.130	-3.510	-2.266	1.353	-13.596
2028	8.143	-825	7.318	-3.510	-2.144	1.663	-11.933
2029	8.346	-836	7.510	-3.510	-2.017	1.982	-9.951
2030	8.555	-847	7.708	-3.510	-1.885	2.312	-7.638
2031	8.769	-859	7.910	-3.510	-1.746	2.653	-4.985
2032	8.988	-1.000	7.988	-3.510	-1.601	2.876	-2.109
2033	9.213	-1.012	8.201	-3.510	-1.450	3.240	1.132

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

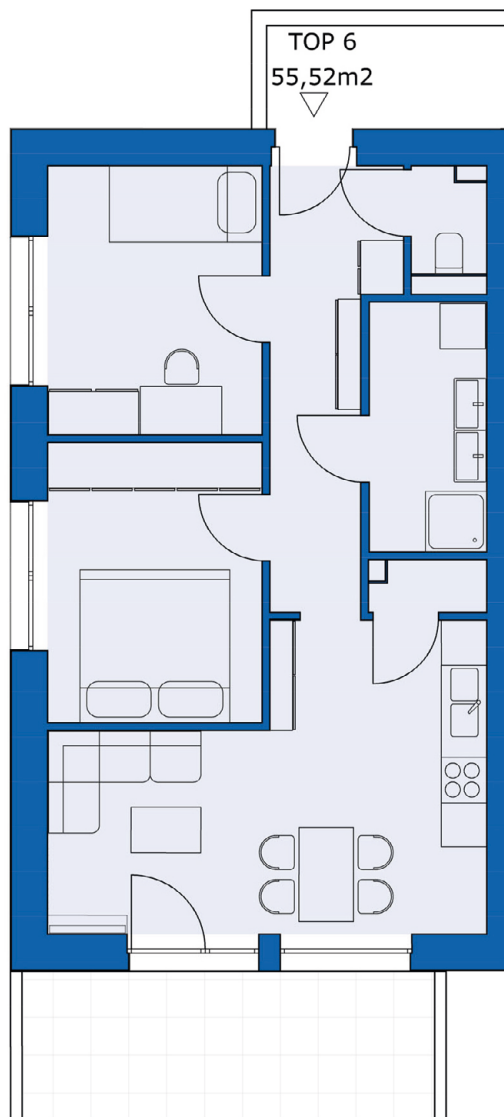
IFA | Immobilieninvestor
Institut für Anlageberatung

Seit 1978

* Fiktive marktconforme 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 10. 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

