

## IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung



**Bauherrenmodell Plus „BAR“**  
**186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD**  
**IHRE VORSORGEWOHNUNG**  
**Graz / Gradnerstraße 186f**

# Bauherrenmodell Plus "BAR"

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD  
Graz / Gradnerstraße 186f

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Kreditzeichner

81 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 320.773 - Haus F - EG - Top 06

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand\*)

2020	161.429
	161.429

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-26.717
2021	-21.299
2022	-13.656
	-61.672

161.429  
Eigenaufwand vor Steuer

**-30.836**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**130.593**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*)

159.344

### FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2036)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*)

**303**

pro Monat

**3.640**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*)

**20**

pro Monat

**242**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2037)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**140.599**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**8.192**

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

**5,8 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**320.773**

- 41% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 49% Bankdarlehen

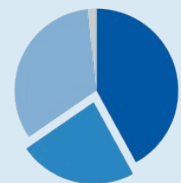


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2036

**140.599**

- 42% Eigenaufwand
- 23% Steuerrückfluss
- 33% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% Zuschüsse



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar
- \*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 159.344 mit einer Laufzeit von 5 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 1,35% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- \*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2036. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2020.

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 "BAR"

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186f

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

81 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen *)	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2020					-161.429		-161.429	-161.429
2021						13.358	13.358	-148.071
2022	1.578	146	1.724	-8.295	-6.572	10.650	4.078	-143.993
2023	6.310	584	6.894	-33.182	-26.288	6.828	-19.459	-163.452
2024	6.550	584	7.134	-33.182	-26.048	5.248	-20.799	-184.252
2025	6.550	584	7.134	-33.182	-26.048	4.879	-21.169	-205.421
2026	6.799	584	7.383	-33.182	-25.799	4.625	-21.174	-226.594
2027	6.799	584	7.383	-24.879	-17.496	4.243	-13.253	-239.848
2028	7.057	584	7.641		7.641	3.986	11.628	-228.220
2029	7.057	584	7.641		7.641	3.775	11.416	-216.804
2030	7.325	584	7.909		7.909	3.775	11.684	-205.120
2031	7.325	584	7.909		7.909	3.641	11.550	-193.569
2032	7.604	438	8.042		8.042	3.641	11.682	-181.887
2033	7.604		7.604		7.604	3.501	11.105	-170.782
2034	7.893		7.893		7.893	3.501	11.394	-159.388
2035	7.893		7.893		7.893	3.357	11.250	-148.138
2036	8.192		8.192		8.192	-653	7.539	<b>-140.599</b>
2037	8.192		<b>8.192</b>		8.192	-3.007	5.185	-135.414
2038	8.678		8.678		8.678	-4.096	4.582	-130.832

\*) laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 584 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

\*\*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*\*) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020

\*\*\*\*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*\*\*) kumulierter Eigenmitteleinsatz 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 "BAR"

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186f

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

81 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-26.717		-26.717	-26.717
2021				-21.299		-21.299	-48.016
2022	1.793	-215	1.578	-14.607	-627	-13.656	-61.672
2023	7.170	-860	6.310	-14.607	-2.200	-10.497	-72.169
2024	7.443	-893	6.550	-14.607	-1.701	-9.758	-81.926
2025	7.443	-893	6.550	-14.607	-1.194	-9.250	-91.177
2026	7.726	-927	6.799	-14.607	-678	-8.486	-99.662
2027	7.726	-927	6.799	-14.607	-165	-7.973	-107.635
2028	8.019	-962	7.057	-14.607		-7.549	-115.185
2029	8.019	-962	7.057	-14.607		-7.549	-122.734
2030	8.324	-999	7.325	-14.607		-7.281	-130.016
2031	8.324	-999	7.325	-14.607		-7.281	-137.297
2032	8.640	-1.037	7.604	-14.607		-7.003	-144.300
2033	8.640	-1.037	7.604	-14.607		-7.003	-151.303
2034	8.969	-1.076	7.893	-14.607		-6.714	-158.017
2035	8.969	-1.076	7.893	-6.586		1.306	-156.711
2036	9.310	-1.117	8.192	-2.178		6.015	-150.696
2037	9.310	-1.117	8.192			8.192	-142.504
2038	9.862	-1.183	8.678			8.678	-133.825

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 7.170 p.a und eine Erhöhung der Richtwertmiete um 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038). Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen usw.) von 12,00% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038).

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 2,00% p.a. ab 01.10.2022 berechnet.

### DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) erhält der Investor 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
		110.726			110.726
		minus Steuer			plus Steuer
		-29.841			43.961
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>80.885</b>			<b>154.688</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 73.803**

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 "BAR"

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

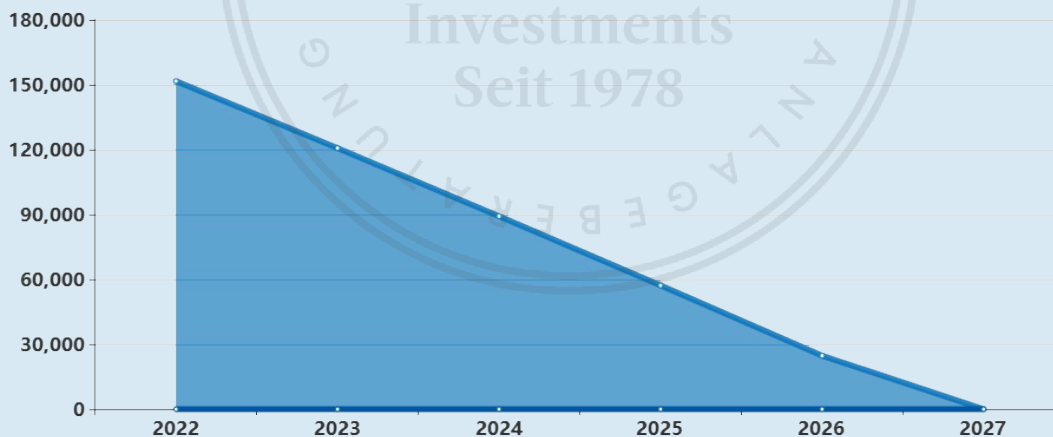
Graz / Gradnerstraße 186f

## KREDITÜBERSICHT

81 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	7.668	627	8.295	151.676
2023	30.982	2.200	33.182	120.694
2024	31.481	1.701	33.182	89.214
2025	31.988	1.194	33.182	57.225
2026	32.504	678	33.182	24.721
2027	24.714	165	24.879	
2028				
2029				
2030				
2031				
2032				
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

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 "BAR"

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186f

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

81 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-18.750		-18.750	-18.750
2021				-8.923		-8.923	-27.673
2022	1.859	-215	1.644	-1.647	-627	-630	-28.303
2023	7.436	-860	6.576	-3.293	-2.200	1.082	-27.220
2024	7.577	-893	6.684	-3.293	-1.701	1.690	-25.530
2025	7.721	-893	6.828	-3.293	-1.194	2.342	-23.189
2026	7.868	-927	6.941	-3.293	-678	2.970	-20.219
2027	8.018	-927	7.090	-3.293	-165	3.632	-16.587
2028	8.170	-962	7.208	-3.293		3.914	-12.672
2029	8.325	-962	7.363	-3.293		4.070	-8.603
2030	8.483	-999	7.484	-3.293		4.191	-4.411
2031	8.644	-999	7.646	-3.293		4.352	-59
<b>2032</b>	<b>8.809</b>	<b>-1.037</b>	<b>7.772</b>	<b>-3.293</b>		<b>4.479</b>	<b>4.420</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

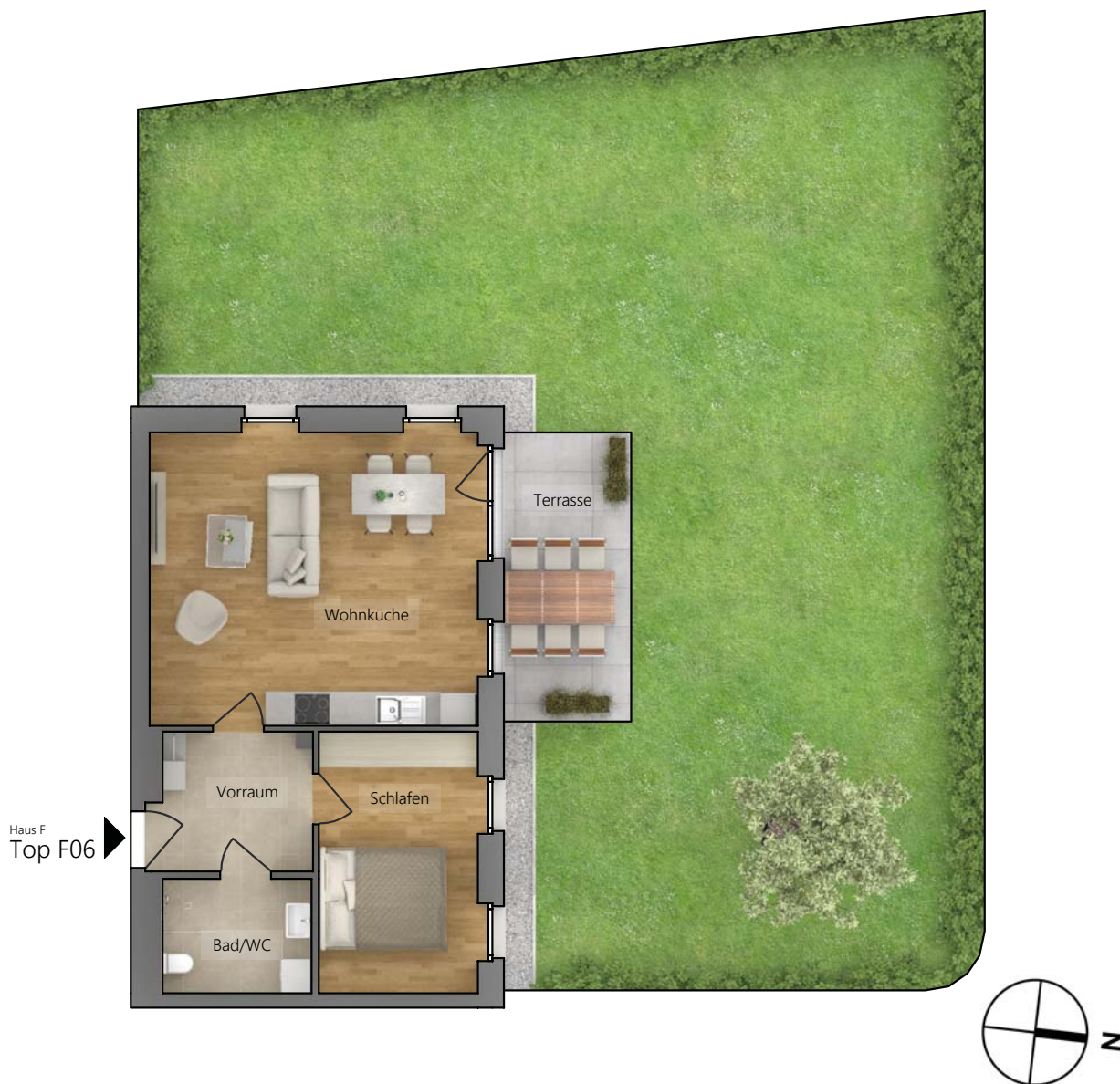
**IM 13. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 7.436 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,90% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen usw.) von 12,00% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038).

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.



## Haus F | TOP F06

### ERDGESCHOSS

#### GESCHOSSPLAN

#### LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE	<b>54,48 m<sup>2</sup></b>
GARTEN	<b>163,07 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
KELLERABTEIL	<b>Nr. 9</b>
TG-STELLPLATZ	<b>Nr. 127</b>

Planstand 22.01.2020  
Flächen lt. Nutzwertgutachten

