

## 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

65 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 257.411 - Haus F - 01 OG - Top 12

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand\*)

2020	129.542
	129.542

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-21.439
2021	-17.092
2022	-10.959
	-49.490

129.542  
Eigenaufwand vor Steuer

**-24.745**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**104.797**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*)

127.869

### FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2036)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*)

**243**  
pro Monat

**2.921**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*)

**16**  
pro Monat

**195**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2037)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

112.826

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.574

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

**5,8 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**257.411**

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

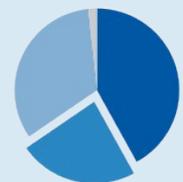


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2036

**112.826**

- 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 127.869 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

65 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen *)	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-129.542		-129.542	-129.542
€	2021						10.720	10.720	-118.822
	2022	1.266	117	1.383	-6.657	-5.274	8.546	3.272	-115.550
	2023	5.064	469	5.532	-26.627	-21.095	5.479	-15.616	-131.166
	2024	5.256	469	5.725	-26.627	-20.903	4.212	-16.691	-147.856
	2025	5.256	469	5.725	-26.627	-20.903	3.915	-16.987	-164.844
	2026	5.456	469	5.925	-26.627	-20.703	3.712	-16.991	-181.835
	2027	5.456	469	5.925	-19.965	-14.040	3.405	-10.635	-192.470
	2028	5.663	469	6.132		6.132	3.199	9.331	-183.139
€	2029	5.663	469	6.132		6.132	3.029	9.161	-173.978
	2030	5.878	469	6.347		6.347	3.029	9.376	-164.602
	2031	5.878	469	6.347		6.347	2.922	9.269	-155.333
	2032	6.102	352	6.453		6.453	2.922	9.375	-145.959
	2033	6.102		6.102		6.102	2.810	8.911	-137.047
	2034	6.334		6.334		6.334	2.810	9.143	-127.904
	2035	6.334		6.334		6.334	2.694	9.027	-118.876
	2036	6.574		6.574		6.574	-524	6.050	<b>-112.826</b>
	2037	6.574		<b>6.574</b>		6.574	-2.413	4.161	-108.666
	2038	6.964		6.964		6.964	-3.287	3.677	-104.988

\*) laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 469 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

65 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-21.439		-21.439	-21.439
2021				-17.092		-17.092	-38.531
2022	1.439	-173	1.266	-11.721	-503	-10.959	-49.490
2023	5.754	-690	5.064	-11.721	-1.766	-8.423	-57.913
2024	5.973	-717	5.256	-11.721	-1.365	-7.830	-65.743
2025	5.973	-717	5.256	-11.721	-958	-7.423	-73.166
2026	6.200	-744	5.456	-11.721	-544	-6.810	-79.976
2027	6.200	-744	5.456	-11.721	-132	-6.398	-86.374
2028	6.435	-772	5.663	-11.721		-6.058	-92.432
2029	6.435	-772	5.663	-11.721		-6.058	-98.491
2030	6.680	-802	5.878	-11.721		-5.843	-104.334
2031	6.680	-802	5.878	-11.721		-5.843	-110.177
2032	6.934	-832	6.102	-11.721		-5.620	-115.796
2033	6.934	-832	6.102	-11.721		-5.620	-121.416
2034	7.197	-864	6.334	-11.721		-5.388	-126.804
2035	7.197	-864	6.334	-5.285		1.048	-125.756
2036	7.471	-896	6.574	-1.748		4.827	-120.929
2037	7.471	-896	6.574			6.574	-114.355
2038	7.914	-950	6.964			6.964	-107.391

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 5.754 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
		88.854			88.854
		minus Steuer			plus Steuer
		-23.947			35.278
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>64.908</b>			<b>124.132</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 59.225**

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

65 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	6.154	503	6.657	121.715
2023	24.862	1.766	26.627	96.854
2024	25.262	1.365	26.627	71.591
2025	25.670	958	26.627	45.921
2026	26.083	544	26.627	19.838
2027	19.832	132	19.965	
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

65 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-15.046		-15.046	-15.046
2021				-7.161		-7.161	-22.207
2022	1.492	-173	1.319	-1.321	-503	-505	-22.712
2023	5.967	-690	5.277	-2.643	-1.766	868	-21.844
2024	6.081	-717	5.364	-2.643	-1.365	1.356	-20.487
2025	6.196	-717	5.479	-2.643	-958	1.879	-18.608
2026	6.314	-744	5.570	-2.643	-544	2.383	-16.225
2027	6.434	-744	5.690	-2.643	-132	2.915	-13.310
2028	6.556	-772	5.784	-2.643		3.141	-10.169
2029	6.681	-772	5.908	-2.643		3.266	-6.903
2030	6.808	-802	6.006	-2.643		3.363	-3.540
2031	6.937	-802	6.135	-2.643		3.493	-47
<b>2032</b>	<b>7.069</b>	<b>-832</b>	<b>6.237</b>	<b>-2.643</b>		<b>3.594</b>	<b>3.547</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 13. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 5.967 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 F12**

**1. OBERGESCHOSS**

**GESCHOSSPLAN**

**LAGEPLAN**

**WOHNFLÄCHE** 54,30 m<sup>2</sup>

**BALKON** 11,00 m<sup>2</sup>

**KELLERABTEIL** Nr. 10

**TG-STELLPLATZ** Nr. 122

Planstand 22.01.2020  
Flächen lt. Nutzwertgutachten

