

## 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

90 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 356.415 - Haus F - 03 OG - Top 21

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand\*)

2020	179.366
	179.366

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-29.685
2021	-23.666
2022	-15.174
	-68.524

179.366  
Eigenaufwand vor Steuer

**-34.262**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**145.103**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*)

177.049

### FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2036)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*)

**337**

pro Monat

**4.044**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*\*)

**22**

pro Monat

**269**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2037)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

156.221

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.103

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

**5,8 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**356.415**

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

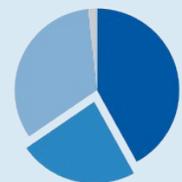


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2036

**156.221**

- 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 177.049 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

90 / 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					-179.366		-179.366	-179.366
€	2021						14.843	14.843	-164.523
	2022	1.753	162	1.915	-9.217	-7.302	11.833	4.531	-159.992
	2023	7.011	649	7.660	-36.869	-29.208	7.587	-21.622	-181.614
	2024	7.278	649	7.927	-36.869	-28.942	5.832	-23.110	-204.724
	2025	7.278	649	7.927	-36.869	-28.942	5.421	-23.521	-228.245
	2026	7.554	649	8.203	-36.869	-28.665	5.139	-23.526	-251.772
	2027	7.554	649	8.203	-27.643	-19.440	4.714	-14.726	-266.497
	2028	7.841	649	8.490		8.490	4.429	12.920	-253.578
€	2029	7.841	649	8.490		8.490	4.194	12.685	-240.893
	2030	8.139	649	8.788		8.788	4.194	12.982	-227.911
	2031	8.139	649	8.788		8.788	4.045	12.834	-215.077
	2032	8.448	487	8.935		8.935	4.045	12.980	-202.097
	2033	8.448		8.448		8.448	3.891	12.339	-189.758
	2034	8.769		8.769		8.769	3.891	12.660	-177.098
	2035	8.769		8.769		8.769	3.730	12.499	-164.598
	2036	9.103		9.103		9.103	-726	8.377	<b>-156.221</b>
	2037	9.103		<b>9.103</b>		9.103	-3.342	5.761	-150.460
	2038	9.643		9.643		9.643	-4.551	5.091	-145.369

\*) laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 649 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

90 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-29.685		-29.685	-29.685
2021				-23.666		-23.666	-53.351
2022	1.992	-239	1.753	-16.230	-697	-15.174	-68.524
2023	7.967	-956	7.011	-16.230	-2.445	-11.663	-80.188
2024	8.270	-992	7.278	-16.230	-1.890	-10.842	-91.029
2025	8.270	-992	7.278	-16.230	-1.326	-10.278	-101.307
2026	8.584	-1.030	7.554	-16.230	-753	-9.429	-110.736
2027	8.584	-1.030	7.554	-16.230	-183	-8.859	-119.595
2028	8.910	-1.069	7.841	-16.230		-8.388	-127.983
2029	8.910	-1.069	7.841	-16.230		-8.388	-136.372
2030	9.249	-1.110	8.139	-16.230		-8.090	-144.462
2031	9.249	-1.110	8.139	-16.230		-8.090	-152.552
2032	9.600	-1.152	8.448	-16.230		-7.781	-160.333
2033	9.600	-1.152	8.448	-16.230		-7.781	-168.114
2034	9.965	-1.196	8.769	-16.230		-7.460	-175.575
2035	9.965	-1.196	8.769	-7.318		1.451	-174.123
2036	10.344	-1.241	9.103	-2.420		6.683	-167.440
2037	10.344	-1.241	9.103			9.103	-158.337
2038	10.958	-1.315	9.643			9.643	-148.695

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 7.967 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
		123.029			123.029
		minus Steuer			plus Steuer
		-33.157			48.846
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>89.872</b>			<b>171.875</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 82.003**

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

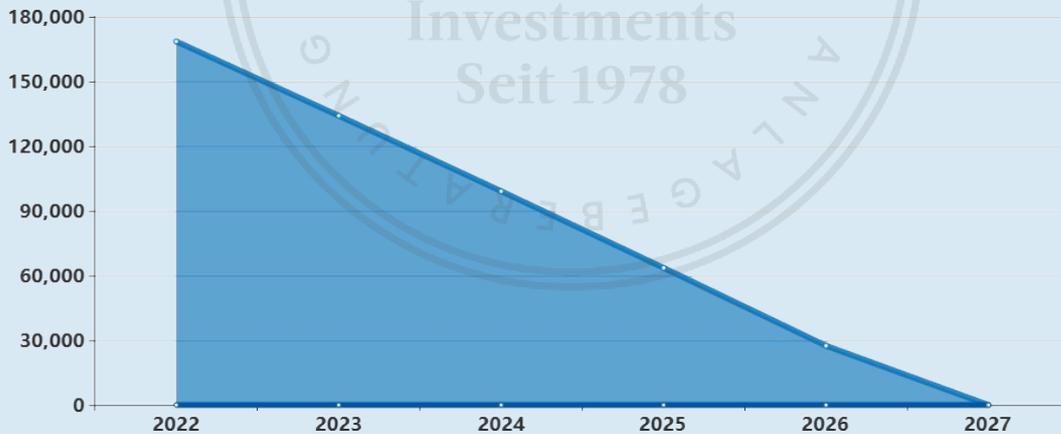
Graz / Gradnerstraße 186f

## KREDITÜBERSICHT

90 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	8.520	697	9.217	168.529
2023	34.424	2.445	36.869	134.105
2024	34.979	1.890	36.869	99.126
2025	35.543	1.326	36.869	63.584
2026	36.115	753	36.869	27.468
2027	27.460	183	27.643	
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

90 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-20.833		-20.833	-20.833
2021				-9.915		-9.915	-30.748
2022	2.066	-239	1.827	-1.830	-697	-700	-31.447
2023	8.262	-956	7.306	-3.659	-2.445	1.202	-30.245
2024	8.419	-992	7.427	-3.659	-1.890	1.878	-28.367
2025	8.579	-992	7.587	-3.659	-1.326	2.602	-25.765
2026	8.742	-1.030	7.712	-3.659	-753	3.300	-22.465
2027	8.908	-1.030	7.878	-3.659	-183	4.036	-18.430
2028	9.078	-1.069	8.008	-3.659		4.349	-14.080
2029	9.250	-1.069	8.181	-3.659		4.522	-9.558
2030	9.426	-1.110	8.316	-3.659		4.657	-4.901
2031	9.605	-1.110	8.495	-3.659		4.836	-65
<b>2032</b>	<b>9.787</b>	<b>-1.152</b>	<b>8.635</b>	<b>-3.659</b>		<b>4.976</b>	<b>4.911</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 13. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 8.262 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 F21**

**3. OBERGESCHOSS**

**GESCHOSSPLAN**

**LAGEPLAN**

WOHNFLÄCHE	<b>60,24 m<sup>2</sup></b>
BALKON	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	<b>30,70 m<sup>2</sup></b>
KELLERABTEIL	<b>Nr. 18</b>
TG-STELLPLATZ	<b>Nr. 119</b>

Planstand 22.01.2020  
Flächen lt. Nutzwertgutachten

