

## IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung



**Bauherrenmodell Plus**  
**186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD -**  
**IHRE VORSORGEWOHNUNG**  
**Graz / Gradnerstraße 186h**

# Bauherrenmodell Plus

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

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Kreditzeichner

67 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 267.385 - Haus H - EG - Top 04

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand

2020	35.125
2021	35.125
2022	30.734
	100.983

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-23.709
2021	-17.299
2022	-11.337
	-52.345

100.983  
Eigenaufwand vor Steuer

**-26.172**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**74.811**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen **)	118.106
Bankdarlehen gefördert ***)	48.296

### FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**504**

pro Monat

**6.052**

pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*)

**219**

pro Monat

**2.623**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**121.495**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**7.276**

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

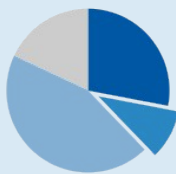
**6,0 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**267.385**

28% Eigenaufwand
10% Steuerrückfluss
44% Bankdarlehen
18% Bankdarlehen gefördert

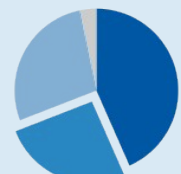


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2037

**121.495**

43% Eigenaufwand
26% Steuerrückfluss
28% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
3% Zuschüsse



\*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar

\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 118.106 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 1,90% p.a. ab 01.10.2022 zzgl. Spesen und Gebühren

\*\*\*) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 48.296 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022. Kalkulierte Zinssätze, jeweils zzgl. Spesen und Gebühren: 2,00% p.a. ab 01.10.2022, 2,25% p.a. ab 01.01.2027, 2,50% p.a. ab 01.01.2031.

\*\*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 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

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

Graz / Gradnerstraße 186h

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

67 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-35.125		-35.125	-35.125
€	2021					-35.125	11.855	-23.270	-58.394
	2022	1.314	231	1.544	-3.219	-32.409	8.649	-23.759	-82.154
	2023	5.255	922	6.177	-12.876	-6.700	5.669	-1.031	-83.185
	2024	5.454	922	6.376	-12.876	-6.500	4.897	-1.603	-84.788
	2025	5.454	922	6.376	-12.876	-6.500	4.699	-1.801	-86.589
	2026	5.662	922	6.584	-12.876	-6.293	4.598	-1.695	-88.284
	2027	5.662	922	6.584	-12.926	-6.342	4.392	-1.950	-90.234
	2028	5.877	922	6.799	-12.926	-6.127	4.331	-1.796	-92.031
	2029	5.877	922	6.799	-12.926	-6.127	4.113	-2.014	-94.045
€	2030	6.100	922	7.022	-12.926	-5.904	4.000	-1.904	-95.949
	2031	6.100	922	7.022	-12.957	-5.935	3.773	-2.162	-98.111
	2032	6.332	692	7.023	-12.957	-5.934	3.683	-2.251	-100.362
	2033	6.332		6.332	-12.957	-6.625	3.443	-3.182	-103.544
	2034	6.572		6.572	-12.957	-6.385	3.316	-3.068	-106.613
	2035	6.572		6.572	-12.957	-6.385	3.066	-3.318	-109.931
	2036	6.822		6.822	-12.957	-6.135	-227	-6.362	-116.294
	2037	6.822		6.822	-9.714	-2.892	-2.310	-5.202	<b>-121.495</b>
	2038	7.276		<b>7.276</b>		7.276	-3.367	3.909	-117.586

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 922 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

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

\*\*\*\*) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020

\*\*\*\*\*) 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

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

Graz / Gradnerstraße 186h

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

67 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-23.709		-23.709	-23.709
2021				-17.299		-17.299	-41.008
2022	1.493	-179	1.314	-11.811	-840	-11.337	-52.345
2023	5.971	-717	5.255	-11.811	-3.239	-9.795	-62.140
2024	6.198	-744	5.454	-11.811	-3.041	-9.398	-71.537
2025	6.198	-744	5.454	-11.811	-2.840	-9.196	-80.734
2026	6.434	-772	5.662	-11.811	-2.634	-8.784	-89.517
2027	6.434	-772	5.662	-11.811	-2.512	-8.661	-98.178
2028	6.678	-801	5.877	-11.811	-2.291	-8.225	-106.403
2029	6.678	-801	5.877	-11.811	-2.066	-7.999	-114.403
2030	6.932	-832	6.100	-11.811	-1.835	-7.546	-121.948
2031	6.932	-832	6.100	-11.811	-1.656	-7.366	-129.315
2032	7.195	-863	6.332	-11.811	-1.408	-6.886	-136.201
2033	7.195	-863	6.332	-11.811	-1.154	-6.633	-142.834
2034	7.469	-896	6.572	-11.811	-895	-6.133	-148.967
2035	7.469	-896	6.572	-5.488	-630	455	-148.513
2036	7.752	-930	6.822	-1.844	-359	4.619	-143.893
2037	7.752	-930	6.822		-88	6.735	-137.159
2038	8.268	-992	7.276			7.276	-129.882

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 5.971 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstellungen, Zuführung zum Rücklagenkonto 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 u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes 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
		92.206			92.206
		minus Steuer			plus Steuer
		-25.358			34.332
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>66.849</b>			<b>126.538</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 59.690**

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

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

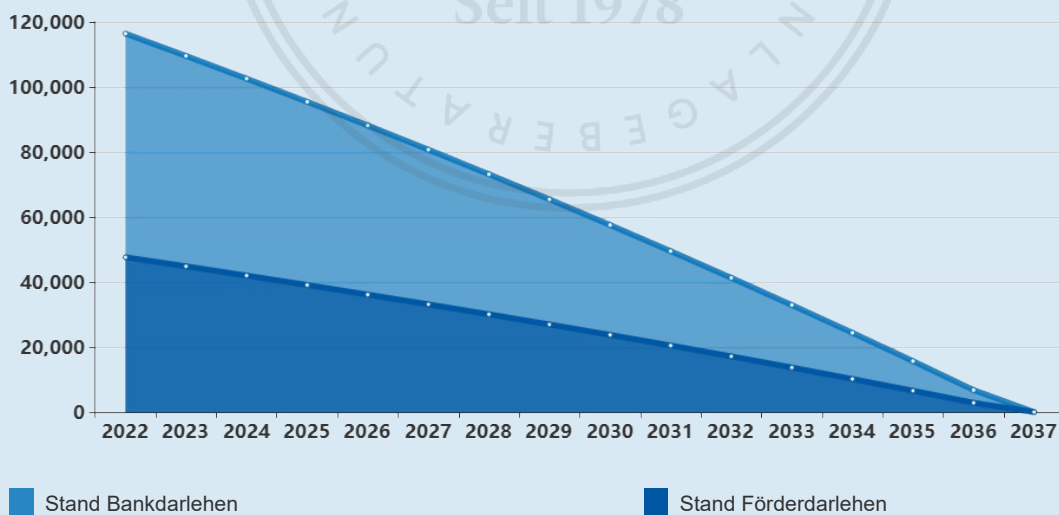
Graz / Gradnerstraße 186h

## KREDITÜBERSICHT

67 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	1.692	588	2.280	116.414	687	252	939	47.609	3.219
2023	6.855	2.266	9.120	109.559	2.783	973	3.756	44.826	12.876
2024	6.993	2.127	9.120	102.566	2.842	914	3.756	41.984	12.876
2025	7.134	1.986	9.120	95.432	2.902	854	3.756	39.082	12.876
2026	7.278	1.842	9.120	88.154	2.964	792	3.756	36.118	12.876
2027	7.425	1.695	9.120	80.729	2.989	817	3.805	33.129	12.926
2028	7.575	1.545	9.120	73.154	3.060	746	3.805	30.070	12.926
2029	7.728	1.393	9.120	65.426	3.132	673	3.805	26.937	12.926
2030	7.884	1.237	9.120	57.543	3.207	599	3.805	23.731	12.926
2031	8.043	1.077	9.120	49.500	3.259	578	3.837	20.472	12.957
2032	8.205	915	9.120	41.294	3.344	493	3.837	17.128	12.957
2033	8.371	749	9.120	32.924	3.432	405	3.837	13.695	12.957
2034	8.540	580	9.120	24.384	3.523	314	3.837	10.173	12.957
2035	8.712	408	9.120	15.672	3.615	222	3.837	6.557	12.957
2036	8.888	232	9.120	6.784	3.710	126	3.837	2.847	12.957
2037	6.781	57	6.838		2.845	31	2.876		9.714
2038									

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

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

Graz / Gradnerstraße 186h

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

67 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-17.431		-17.431	-17.431
2021				-7.332		-7.332	-24.763
2022	1.559	-179	1.380	-1.317	-840	-778	-25.540
2023	6.235	-717	5.518	-2.678	-3.239	-399	-25.939
2024	6.353	-744	5.609	-2.678	-3.041	-110	-26.050
2025	6.474	-744	5.730	-2.678	-2.840	212	-25.838
2026	6.597	-772	5.825	-2.678	-2.634	512	-25.326
2027	6.722	-772	5.950	-2.678	-2.512	760	-24.566
2028	6.850	-801	6.048	-2.678	-2.291	1.079	-23.487
2029	6.980	-801	6.179	-2.678	-2.066	1.435	-22.052
2030	7.113	-832	6.281	-2.678	-1.835	1.767	-20.285
2031	7.248	-832	6.416	-2.678	-1.656	2.082	-18.203
2032	7.385	-863	6.522	-2.678	-1.408	2.436	-15.767
2033	7.526	-863	6.662	-2.678	-1.154	2.830	-12.937
2034	7.669	-896	6.773	-2.678	-895	3.200	-9.737
2035	7.814	-896	6.918	-2.678	-630	3.610	-6.127
2036	7.963	-930	7.033	-2.678	-359	3.996	-2.131
<b>2037</b>	<b>8.114</b>	<b>-930</b>	<b>7.184</b>	<b>-2.678</b>	<b>-88</b>	<b>4.418</b>	<b>2.287</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 18. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 6.235 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, Zuführung zum Rücklagenkonto 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 18. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Haus H  
Top H04



## Haus H | TOP H04

### ERDGESCHOSS

### GESCHOSSPLAN

### LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE	<b>46,85 m<sup>2</sup></b>
GARTEN	<b>107,75 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
KELLERABTEIL	<b>Nr. 2</b>
TG-STELLPLATZ	<b>Nr. 67</b>

Planstand 22.01.2020  
Flächen lt. Nutzwertgutachten

