

## 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

79 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 315.275 - Haus H - 01 OG - Top 09

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand

2020	41.415
2021	41.415
2022	36.239
	119.069

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-27.955
2021	-20.397
2022	-13.368
	-61.720

119.069  
Eigenaufwand vor Steuer

**-30.860**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**88.209**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*)

139.260

Bankdarlehen gefördert \*\*\*)

56.946

### FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**595**

pro Monat

**7.136**

pro Jahr

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

**258**

pro Monat

**3.092**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**143.255**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**8.579**

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

**6,0 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**315.275**

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

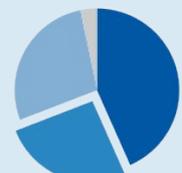


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2037

**143.255**

- 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 139.260 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 56.946 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

79 / 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					-41.415		-41.415	-41.415
€	2021					-41.415	13.978	-27.438	-68.853
	2022	1.549	272	1.821	-3.796	-38.213	10.199	-28.015	-96.868
	2023	6.196	1.087	7.283	-15.183	-7.900	6.684	-1.216	-98.084
	2024	6.431	1.087	7.518	-15.183	-7.664	5.775	-1.890	-99.974
	2025	6.431	1.087	7.518	-15.183	-7.664	5.540	-2.124	-102.098
	2026	6.676	1.087	7.763	-15.183	-7.420	5.422	-1.998	-104.096
	2027	6.676	1.087	7.763	-15.241	-7.478	5.178	-2.300	-106.396
	2028	6.929	1.087	8.016	-15.241	-7.224	5.106	-2.118	-108.514
	2029	6.929	1.087	8.016	-15.241	-7.224	4.849	-2.375	-110.889
€	2030	7.193	1.087	8.280	-15.241	-6.961	4.716	-2.245	-113.134
	2031	7.193	1.087	8.280	-15.278	-6.998	4.449	-2.550	-115.684
	2032	7.466	815	8.281	-15.278	-6.997	4.343	-2.654	-118.338
	2033	7.466		7.466	-15.278	-7.812	4.060	-3.752	-122.090
	2034	7.750		7.750	-15.278	-7.528	3.910	-3.618	-125.708
	2035	7.750		7.750	-15.278	-7.528	3.616	-3.913	-129.620
	2036	8.044		8.044	-15.278	-7.234	-268	-7.502	-137.122
	2037	8.044		8.044	-11.454	-3.410	-2.723	-6.133	<b>-143.255</b>
	2038	8.579		<b>8.579</b>		8.579	-3.970	4.609	-138.646

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.087 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

79 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-27.955		-27.955	-27.955
2021				-20.397		-20.397	-48.353
2022	1.760	-211	1.549	-13.926	-991	-13.368	-61.720
2023	7.041	-845	6.196	-13.926	-3.819	-11.549	-73.269
2024	7.308	-877	6.431	-13.926	-3.586	-11.081	-84.350
2025	7.308	-877	6.431	-13.926	-3.349	-10.843	-95.193
2026	7.586	-910	6.676	-13.926	-3.106	-10.357	-105.550
2027	7.586	-910	6.676	-13.926	-2.962	-10.212	-115.762
2028	7.874	-945	6.929	-13.926	-2.701	-9.698	-125.461
2029	7.874	-945	6.929	-13.926	-2.435	-9.432	-134.893
2030	8.173	-981	7.193	-13.926	-2.164	-8.897	-143.790
2031	8.173	-981	7.193	-13.926	-1.952	-8.686	-152.476
2032	8.484	-1.018	7.466	-13.926	-1.660	-8.120	-160.596
2033	8.484	-1.018	7.466	-13.926	-1.361	-7.821	-168.416
2034	8.806	-1.057	7.750	-13.926	-1.055	-7.231	-175.648
2035	8.806	-1.057	7.750	-6.471	-743	536	-175.112
2036	9.141	-1.097	8.044	-2.174	-423	5.447	-169.665
2037	9.141	-1.097	8.044		-103	7.941	-161.724
2038	9.749	-1.170	8.579			8.579	-153.145

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 7.041 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
		108.721			108.721
		minus Steuer			plus Steuer
		-29.899			40.481
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>78.821</b>			<b>149.202</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 70.380**

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

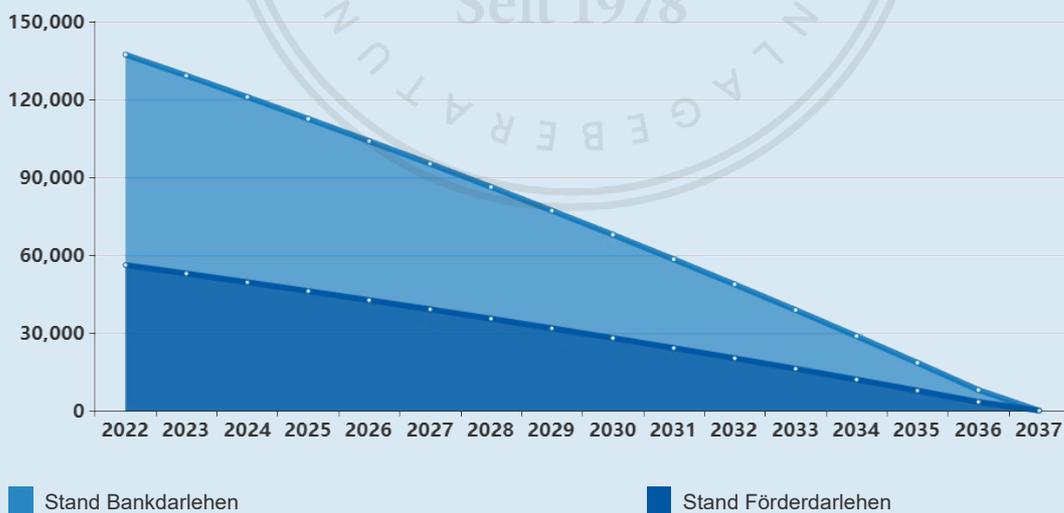
Graz / Gradnerstraße 186h

## KREDITÜBERSICHT

79 / 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	1.995	693	2.688	137.264	810	298	1.107	56.137	3.796
2023	8.082	2.671	10.754	129.182	3.282	1.147	4.429	52.855	15.183
2024	8.245	2.508	10.754	120.936	3.351	1.078	4.429	49.504	15.183
2025	8.412	2.342	10.754	112.524	3.422	1.007	4.429	46.082	15.183
2026	8.582	2.172	10.754	103.943	3.495	934	4.429	42.587	15.183
2027	8.755	1.999	10.754	95.188	3.524	963	4.487	39.063	15.241
2028	8.932	1.822	10.754	86.256	3.608	879	4.487	35.455	15.241
2029	9.112	1.642	10.754	77.144	3.693	794	4.487	31.762	15.241
2030	9.296	1.458	10.754	67.849	3.781	706	4.487	27.981	15.241
2031	9.483	1.270	10.754	58.365	3.842	682	4.524	24.139	15.278
2032	9.675	1.079	10.754	48.690	3.943	581	4.524	20.195	15.278
2033	9.870	884	10.754	38.820	4.047	477	4.524	16.148	15.278
2034	10.069	684	10.754	28.751	4.154	371	4.524	11.995	15.278
2035	10.273	481	10.754	18.478	4.263	261	4.524	7.732	15.278
2036	10.480	274	10.754	7.999	4.375	149	4.524	3.357	15.278
2037	7.996	67	8.062		3.355	36	3.391		11.454
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

79 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-20.552		-20.552	-20.552
2021				-8.645		-8.645	-29.198
2022	1.838	-211	1.627	-1.553	-991	-917	-30.115
2023	7.351	-845	6.506	-3.158	-3.819	-470	-30.585
2024	7.491	-877	6.614	-3.158	-3.586	-130	-30.715
2025	7.633	-877	6.756	-3.158	-3.349	250	-30.466
2026	7.778	-910	6.868	-3.158	-3.106	604	-29.862
2027	7.926	-910	7.016	-3.158	-2.962	896	-28.966
2028	8.077	-945	7.132	-3.158	-2.701	1.272	-27.694
2029	8.230	-945	7.285	-3.158	-2.435	1.692	-26.002
2030	8.386	-981	7.406	-3.158	-2.164	2.084	-23.918
2031	8.546	-981	7.565	-3.158	-1.952	2.455	-21.463
2032	8.708	-1.018	7.690	-3.158	-1.660	2.872	-18.591
2033	8.874	-1.018	7.856	-3.158	-1.361	3.337	-15.254
2034	9.042	-1.057	7.985	-3.158	-1.055	3.773	-11.481
2035	9.214	-1.057	8.157	-3.158	-743	4.257	-7.224
2036	9.389	-1.097	8.292	-3.158	-423	4.711	-2.513
<b>2037</b>	<b>9.568</b>	<b>-1.097</b>	<b>8.471</b>	<b>-3.158</b>	<b>-103</b>	<b>5.209</b>	<b>2.696</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

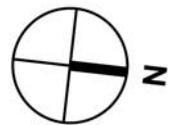
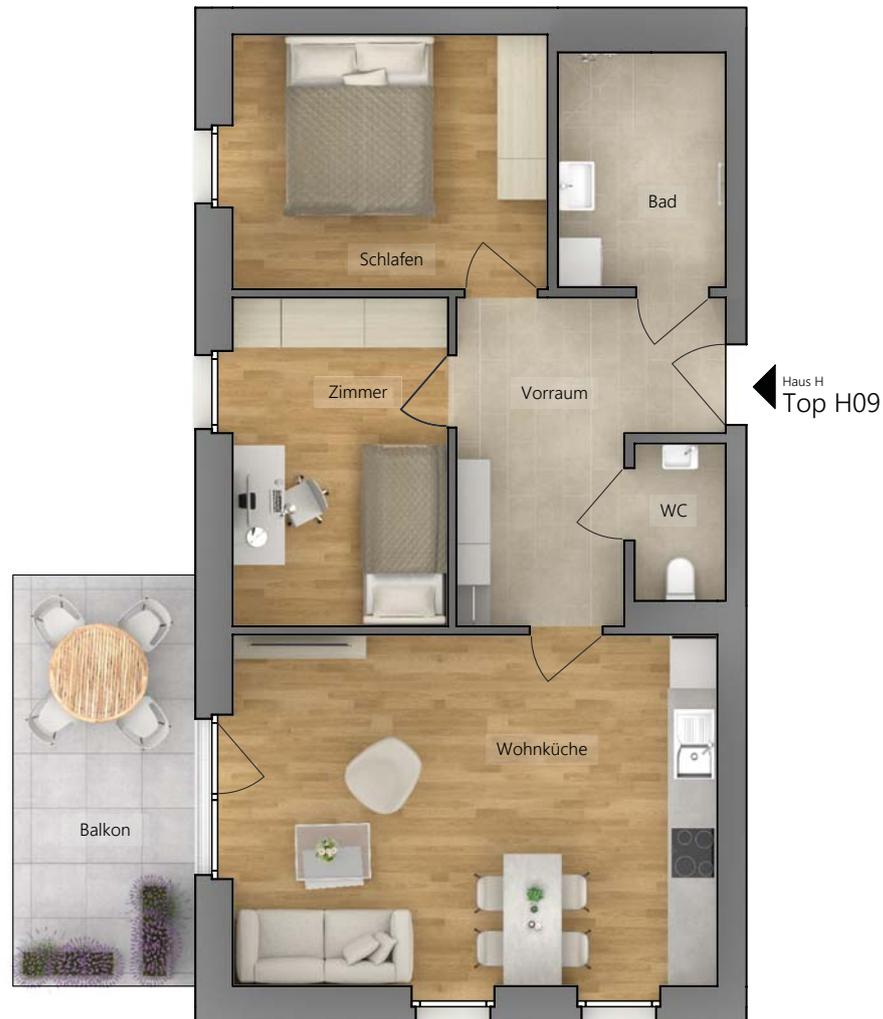
**IM 18. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 7.351 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 H09**  
**1. OBERGESCHOSS**

**GESCHOSSPLAN**

**LAGEPLAN**

**WOHNFLÄCHE** 66,74 m<sup>2</sup>  
**BALKON** 11,00 m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL** Nr. 17  
**TG-STELLPLATZ** Nr. 57

Planstand 22.01.2020  
Flächen lt. Nutzwertgutachten

