

## 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

55 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 219.495 - Haus H - 02 OG - Top 17

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand

2020	28.834
2021	28.834
2022	25.229
	82.896

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-19.463
2021	-14.201
2022	-9.307
	-42.970

82.896  
Eigenaufwand vor Steuer

**-21.485**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**61.412**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen **)	96.953
Bankdarlehen gefördert ***)	39.646

### FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**414**

pro Monat

**4.968**

pro Jahr

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

**179**

pro Monat

**2.153**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**99.735**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**5.973**

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

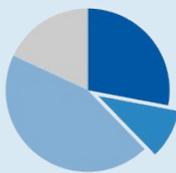
**6,0 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**219.495**

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

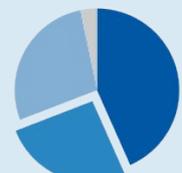


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2037

**99.735**

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 96.953 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 39.646 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

55 / 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					-28.834		-28.834	-28.834
€	2021					-28.834	9.731	-19.102	-47.936
	2022	1.078	189	1.268	-2.643	-26.604	7.100	-19.504	-67.440
	2023	4.313	757	5.070	-10.570	-5.500	4.653	-847	-68.287
	2024	4.477	757	5.234	-10.570	-5.336	4.020	-1.316	-69.602
	2025	4.477	757	5.234	-10.570	-5.336	3.857	-1.479	-71.081
	2026	4.648	757	5.404	-10.570	-5.166	3.775	-1.391	-72.472
	2027	4.648	757	5.404	-10.611	-5.206	3.605	-1.601	-74.073
	2028	4.824	757	5.581	-10.611	-5.029	3.555	-1.475	-75.548
	2029	4.824	757	5.581	-10.611	-5.029	3.376	-1.654	-77.201
€	2030	5.007	757	5.764	-10.611	-4.846	3.283	-1.563	-78.764
	2031	5.007	757	5.764	-10.637	-4.872	3.097	-1.775	-80.539
	2032	5.198	568	5.765	-10.637	-4.871	3.024	-1.848	-82.387
	2033	5.198		5.198	-10.637	-5.439	2.827	-2.612	-84.999
	2034	5.395		5.395	-10.637	-5.241	2.722	-2.519	-87.518
	2035	5.395		5.395	-10.637	-5.241	2.517	-2.724	-90.242
	2036	5.600		5.600	-10.637	-5.036	-187	-5.223	-95.465
	2037	5.600		5.600	-7.974	-2.374	-1.896	-4.270	<b>-99.735</b>
	2038	5.973		<b>5.973</b>		5.973	-2.764	3.209	-96.526

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 757 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

55 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-19.463		-19.463	-19.463
2021				-14.201		-14.201	-33.663
2022	1.225	-147	1.078	-9.695	-690	-9.307	-42.970
2023	4.902	-588	4.313	-9.695	-2.659	-8.040	-51.010
2024	5.088	-611	4.477	-9.695	-2.497	-7.715	-58.725
2025	5.088	-611	4.477	-9.695	-2.331	-7.549	-66.274
2026	5.281	-634	4.648	-9.695	-2.163	-7.210	-73.484
2027	5.281	-634	4.648	-9.695	-2.062	-7.110	-80.594
2028	5.482	-658	4.824	-9.695	-1.881	-6.752	-87.346
2029	5.482	-658	4.824	-9.695	-1.696	-6.567	-93.913
2030	5.690	-683	5.007	-9.695	-1.506	-6.194	-100.107
2031	5.690	-683	5.007	-9.695	-1.359	-6.047	-106.154
2032	5.907	-709	5.198	-9.695	-1.156	-5.653	-111.807
2033	5.907	-709	5.198	-9.695	-947	-5.445	-117.252
2034	6.131	-736	5.395	-9.695	-735	-5.035	-122.286
2035	6.131	-736	5.395	-4.505	-517	373	-121.913
2036	6.364	-764	5.600	-1.514	-294	3.792	-118.121
2037	6.364	-764	5.600		-72	5.528	-112.593
2038	6.787	-814	5.973			5.973	-106.620

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 4.902 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
		75.692			75.692
		minus Steuer			plus Steuer
		-20.816			28.183
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>54.876</b>			<b>103.875</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 48.999**

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

55 / 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	1.389	482	1.872	95.564	564	207	771	39.082	2.643
2023	5.627	1.860	7.487	89.937	2.285	799	3.084	36.798	10.570
2024	5.741	1.746	7.487	84.196	2.333	750	3.084	34.465	10.570
2025	5.856	1.630	7.487	78.340	2.383	701	3.083	32.082	10.570
2026	5.975	1.512	7.487	72.365	2.433	650	3.083	29.649	10.570
2027	6.095	1.392	7.487	66.270	2.453	670	3.124	27.196	10.611
2028	6.218	1.269	7.487	60.052	2.512	612	3.124	24.684	10.611
2029	6.344	1.143	7.487	53.708	2.571	553	3.124	22.113	10.611
2030	6.472	1.015	7.487	47.236	2.632	491	3.124	19.481	10.611
2031	6.602	884	7.487	40.634	2.675	475	3.150	16.806	10.637
2032	6.736	751	7.487	33.898	2.745	404	3.150	14.060	10.637
2033	6.872	615	7.487	27.027	2.818	332	3.150	11.243	10.637
2034	7.010	476	7.487	20.017	2.892	258	3.150	8.351	10.637
2035	7.152	335	7.487	12.865	2.968	182	3.150	5.383	10.637
2036	7.296	191	7.487	5.569	3.046	104	3.150	2.337	10.637
2037	5.566	47	5.613		2.336	25	2.361		7.974
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

55 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-14.309		-14.309	-14.309
2021				-6.019		-6.019	-20.328
2022	1.279	-147	1.132	-1.081	-690	-638	-20.966
2023	5.118	-588	4.530	-2.199	-2.659	-327	-21.294
2024	5.215	-611	4.605	-2.199	-2.497	-91	-21.384
2025	5.314	-611	4.704	-2.199	-2.331	174	-21.210
2026	5.415	-634	4.781	-2.199	-2.163	420	-20.790
2027	5.518	-634	4.884	-2.199	-2.062	624	-20.166
2028	5.623	-658	4.965	-2.199	-1.881	886	-19.280
2029	5.730	-658	5.072	-2.199	-1.696	1.178	-18.103
2030	5.839	-683	5.156	-2.199	-1.506	1.451	-16.652
2031	5.950	-683	5.267	-2.199	-1.359	1.709	-14.943
2032	6.063	-709	5.354	-2.199	-1.156	2.000	-12.943
2033	6.178	-709	5.469	-2.199	-947	2.323	-10.620
2034	6.295	-736	5.560	-2.199	-735	2.626	-7.993
2035	6.415	-736	5.679	-2.199	-517	2.964	-5.030
2036	6.537	-764	5.773	-2.199	-294	3.280	-1.750
<b>2037</b>	<b>6.661</b>	<b>-764</b>	<b>5.897</b>	<b>-2.199</b>	<b>-72</b>	<b>3.627</b>	<b>1.877</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

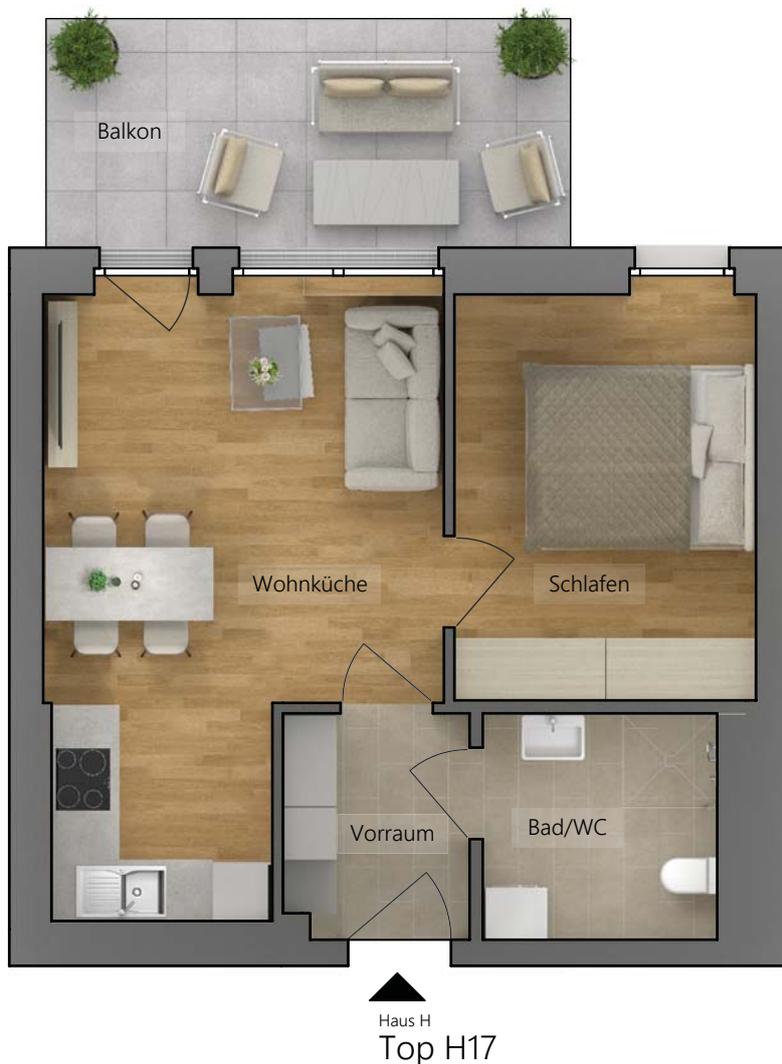
**IM 18. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 5.118 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 H17

### 2. OBERGESCHOSS

#### GESCHOSSPLAN

#### LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE **40,67 m<sup>2</sup>**

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

KELLERABTEIL **Nr. 3**

TG-STELLPLATZ **Nr. 77**

Planstand 22.01.2020

Flächen lt. Nutzwertgutachten

