

## 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

104 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 415.046 - Haus H - 03 OG - Top 21

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand

2020	54.522
2021	54.522
2022	47.706
	156.750

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-36.802
2021	-26.852
2022	-17.598
	-81.252

156.750  
Eigenaufwand vor Steuer

**-40.626**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**116.124**

Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*)

183.329

Bankdarlehen gefördert \*\*\*)

74.967

### FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**783**

pro Monat

**9.395**

pro Jahr

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

**339**

pro Monat

**4.071**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

188.589

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

11.294

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

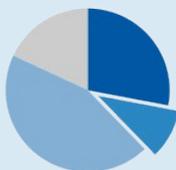
**6,0 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**415.046**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2037

**188.589**

- 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 183.329 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 74.967 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

104 / 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					-54.522		-54.522	-54.522
€	2021					-54.522	18.401	-36.121	-90.642
	2022	2.039	358	2.397	-4.997	-50.306	13.426	-36.880	-127.523
	2023	8.156	1.431	9.588	-19.987	-10.400	8.799	-1.601	-129.124
	2024	8.466	1.431	9.898	-19.987	-10.090	7.602	-2.488	-131.612
	2025	8.466	1.431	9.898	-19.987	-10.090	7.294	-2.796	-134.408
	2026	8.788	1.431	10.219	-19.987	-9.768	7.137	-2.631	-137.038
	2027	8.788	1.431	10.219	-20.064	-9.844	6.817	-3.027	-140.066
	2028	9.122	1.431	10.553	-20.064	-9.510	6.722	-2.788	-142.854
	2029	9.122	1.431	10.553	-20.064	-9.510	6.384	-3.127	-145.981
€	2030	9.469	1.431	10.900	-20.064	-9.164	6.209	-2.955	-148.936
	2031	9.469	1.431	10.900	-20.113	-9.213	5.856	-3.357	-152.292
	2032	9.828	1.073	10.902	-20.113	-9.211	5.717	-3.494	-155.786
	2033	9.828		9.828	-20.113	-10.284	5.345	-4.940	-160.726
	2034	10.202		10.202	-20.113	-9.911	5.148	-4.763	-165.489
	2035	10.202		10.202	-20.113	-9.911	4.760	-5.151	-170.640
	2036	10.590		10.590	-20.113	-9.523	-353	-9.876	-180.515
	2037	10.590		10.590	-15.078	-4.489	-3.585	-8.074	<b>-188.589</b>
	2038	11.294		<b>11.294</b>		11.294	-5.227	6.068	-182.522

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.431 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

104 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-36.802		-36.802	-36.802
2021				-26.852		-26.852	-63.654
2022	2.317	-278	2.039	-18.333	-1.304	-17.598	-81.252
2023	9.269	-1.112	8.156	-18.333	-5.027	-15.204	-96.456
2024	9.621	-1.155	8.466	-18.333	-4.721	-14.588	-111.043
2025	9.621	-1.155	8.466	-18.333	-4.408	-14.275	-125.318
2026	9.986	-1.198	8.788	-18.333	-4.089	-13.634	-138.952
2027	9.986	-1.198	8.788	-18.333	-3.899	-13.444	-152.396
2028	10.366	-1.244	9.122	-18.333	-3.556	-12.767	-165.163
2029	10.366	-1.244	9.122	-18.333	-3.206	-12.417	-177.580
2030	10.760	-1.291	9.469	-18.333	-2.849	-11.713	-189.293
2031	10.760	-1.291	9.469	-18.333	-2.570	-11.434	-200.728
2032	11.169	-1.340	9.828	-18.333	-2.185	-10.689	-211.417
2033	11.169	-1.340	9.828	-18.333	-1.791	-10.296	-221.713
2034	11.593	-1.391	10.202	-18.333	-1.389	-9.520	-231.232
2035	11.593	-1.391	10.202	-8.519	-977	706	-230.527
2036	12.034	-1.444	10.590	-2.862	-557	7.170	-223.357
2037	12.034	-1.444	10.590		-136	10.454	-212.903
2038	12.835	-1.540	11.294			11.294	-201.608

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 9.269 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
		143.126			143.126
		minus Steuer			plus Steuer
		-39.361			53.291
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>103.765</b>			<b>196.418</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 92.653**

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

104 / 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	2.627	912	3.539	180.702	1.066	392	1.458	73.901	4.997
2023	10.640	3.517	14.157	170.062	4.320	1.511	5.831	69.581	19.987
2024	10.855	3.302	14.157	159.207	4.412	1.419	5.831	65.170	19.987
2025	11.074	3.083	14.157	148.133	4.505	1.325	5.831	60.664	19.987
2026	11.297	2.859	14.157	136.836	4.601	1.230	5.831	56.064	19.987
2027	11.525	2.631	14.157	125.311	4.639	1.268	5.907	51.425	20.064
2028	11.758	2.399	14.157	113.552	4.749	1.158	5.907	46.675	20.064
2029	11.995	2.161	14.157	101.557	4.862	1.045	5.907	41.813	20.064
2030	12.237	1.919	14.157	89.320	4.978	929	5.907	36.836	20.064
2031	12.484	1.672	14.157	76.835	5.058	898	5.956	31.778	20.113
2032	12.736	1.420	14.157	64.099	5.191	765	5.956	26.586	20.113
2033	12.994	1.163	14.157	51.105	5.328	628	5.956	21.258	20.113
2034	13.256	901	14.157	37.849	5.468	488	5.956	15.790	20.113
2035	13.523	633	14.157	24.326	5.612	344	5.956	10.178	20.113
2036	13.796	361	14.157	10.530	5.760	196	5.956	4.419	20.113
2037	10.526	88	10.614		4.417	48	4.465		15.078
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

104 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-27.056		-27.056	-27.056
2021				-11.381		-11.381	-38.438
2022	2.419	-278	2.141	-2.045	-1.304	-1.207	-39.645
2023	9.678	-1.112	8.565	-4.157	-5.027	-619	-40.264
2024	9.861	-1.155	8.707	-4.157	-4.721	-171	-40.436
2025	10.049	-1.155	8.894	-4.157	-4.408	329	-40.107
2026	10.240	-1.198	9.041	-4.157	-4.089	795	-39.312
2027	10.434	-1.198	9.236	-4.157	-3.899	1.179	-38.133
2028	10.633	-1.244	9.389	-4.157	-3.556	1.675	-36.458
2029	10.835	-1.244	9.591	-4.157	-3.206	2.227	-34.230
2030	11.040	-1.291	9.749	-4.157	-2.849	2.743	-31.487
2031	11.250	-1.291	9.959	-4.157	-2.570	3.232	-28.255
2032	11.464	-1.340	10.124	-4.157	-2.185	3.781	-24.474
2033	11.682	-1.340	10.342	-4.157	-1.791	4.393	-20.081
2034	11.904	-1.391	10.513	-4.157	-1.389	4.966	-15.115
2035	12.130	-1.391	10.739	-4.157	-977	5.604	-9.511
2036	12.360	-1.444	10.916	-4.157	-557	6.202	-3.308
<b>2037</b>	<b>12.595</b>	<b>-1.444</b>	<b>11.151</b>	<b>-4.157</b>	<b>-136</b>	<b>6.858</b>	<b>3.550</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

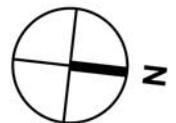
**IM 18. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 9.678 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 H21**

**3. OBERGESCHOSS**

**GESCHOSSPLAN**

**LAGEPLAN**

WOHNFLÄCHE	<b>68,73 m<sup>2</sup></b>
BALKON	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	<b>22,03 m<sup>2</sup></b>
KELLERABTEIL	<b>Nr. 13</b>
TG-STELLPLATZ	<b>Nr. 58</b>

Planstand 22.01.2020  
Flächen lt. Nutzwertgutachten

