



## IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung

**VERSprochen - GEHALTEN**  
38 FERTIGGESTELLTE UND  
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE  
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,07%**  
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **1,35%**  
Baukosten eingehalten + **0,94%**

## Idlhofgasse 70

Wohnen in der Grazer City

Bauherrenmodell Plus N° 480

# BAUHERRENMODELL PLUS

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

51 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 240.313 \*) - Idlhofgasse 70 - 4 - Top 71

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	33.465	2021	-31.683
2022	38.484	2022	-15.042
2023	38.484	2023	-8.832
	110.433		-55.557

110.433  
Eigenaufwand vor Steuer

**-27.778**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

---

**82.655**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b> Bankdarlehen ***)	129.880
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2038)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	<b>388</b> pro Monat	<b>4.660</b> pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	<b>166</b> pro Monat	<b>1.994</b> pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2039)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>112.572</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>5.665</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,0 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- \*\*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 129.880 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2024, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- \*\*\*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2038. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

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

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

51 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen )	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2021					-33.465		-33.465	-33.465
€	2022					-38.484	15.841	-22.643	-56.108
	2023					-38.484	7.521	-30.963	-87.071
	2024	4.180	372	4.553	-9.675	-5.122	4.416	-706	-87.777
	2025	4.327	372	4.699	-9.675	-4.976	4.124	-852	-88.629
	2026	4.327	372	4.699	-9.675	-4.976	3.992	-984	-89.613
	2027	4.478	372	4.850	-9.675	-4.824	3.932	-892	-90.505
	2028	4.478	372	4.850	-9.675	-4.824	3.796	-1.028	-91.533
	2029	4.635	372	5.007	-9.675	-4.668	3.735	-933	-92.466
	2030	4.635	372	5.007	-9.675	-4.668	3.594	-1.074	-93.540
€	2031	4.797	372	5.169	-9.675	-4.505	3.530	-975	-94.515
	2032	4.797	372	5.169	-9.675	-4.505	3.385	-1.120	-95.636
	2033	4.965	372	5.337	-9.675	-4.338	3.320	-1.018	-96.653
	2034	4.965		4.965	-9.675	-4.710	3.170	-1.540	-98.194
	2035	5.139		5.139	-9.675	-4.536	3.102	-1.434	-99.627
	2036	5.139		5.139	-9.675	-4.536	2.947	-1.589	-101.216
	2037	5.318		5.318	-9.675	-4.356	-498	-4.854	-106.070
	2038	5.318		5.318	-9.673	-4.354	-2.147	-6.501	<b>-112.572</b>
	2039	5.665		<b>5.665</b>		5.665	-2.620	3.045	-109.526

\*) Für den Beginn der Vermietungsphase, im 2. Halbjahr 2023, wurden Mieteinnahmen zu 70% angesetzt, welche als Liquiditätsreserve dienen. Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 372 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 2021

\*\*\*\*) 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

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

51 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-31.683		-31.683	-31.683
2022				-15.042		-15.042	-46.725
2023	1.701		1.701	-10.533		-8.832	-55.557
2024	4.861	-681	4.180	-10.533	-1.895	-8.248	-63.804
2025	5.031	-704	4.327	-10.533	-1.777	-7.984	-71.788
2026	5.031	-704	4.327	-10.533	-1.658	-7.864	-79.653
2027	5.207	-729	4.478	-10.533	-1.537	-7.592	-87.245
2028	5.207	-729	4.478	-10.533	-1.414	-7.469	-94.714
2029	5.389	-754	4.635	-10.533	-1.289	-7.188	-101.901
2030	5.389	-754	4.635	-10.533	-1.163	-7.061	-108.962
2031	5.578	-781	4.797	-10.533	-1.034	-6.770	-115.732
2032	5.578	-781	4.797	-10.533	-904	-6.640	-122.372
2033	5.773	-808	4.965	-10.533	-771	-6.339	-128.711
2034	5.773	-808	4.965	-10.533	-637	-6.205	-134.916
2035	5.975	-837	5.139	-10.533	-500	-5.895	-140.811
2036	5.975	-837	5.139	-3.781	-362	995	-139.815
2037	6.184	-866	5.318	-803	-221	4.294	-135.521
2038	6.184	-866	5.318		-78	5.240	-130.281
2039	6.588	-922	5.665			5.665	-124.615

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 4.861 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,50% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2025 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2039). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.
- \*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Leerstehung und Mietausfall rd. 4%, Instandhaltung und Reparaturen rd. 5%, Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw. rd. 5%. Die Nebenkosten sind mit 14,00% p.a. ab dem Jahr 2024 von den Mieteinnahmen kalkuliert.
- \*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2024 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
		73.197			73.197
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.250			34.158
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>54.948</b>			<b>107.355</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 52.408**

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

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

## KREDITÜBERSICHT

51 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	7.780	1.895	9.675	122.100
2025	7.897	1.777	9.675	114.203
2026	8.017	1.658	9.675	106.187
2027	8.138	1.537	9.675	98.049
2028	8.261	1.414	9.675	89.788
2029	8.385	1.289	9.675	81.403
2030	8.512	1.163	9.675	72.891
2031	8.641	1.034	9.675	64.251
2032	8.771	904	9.675	55.480
2033	8.904	771	9.675	46.576
2034	9.038	637	9.675	37.538
2035	9.175	500	9.675	28.363
2036	9.313	362	9.675	19.050
2037	9.454	221	9.675	9.597
2038	9.595	78	9.673	
2039				

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

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

51 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-24.923		-24.923	-24.923
2022				-5.304		-5.304	-30.227
2023	1.777		1.777	-1.184		594	-29.633
2024	5.078	-711	4.367	-2.368	-1.895	105	-29.528
2025	5.167	-723	4.444	-2.368	-1.777	299	-29.230
2026	5.258	-736	4.521	-2.368	-1.658	496	-28.734
2027	5.350	-749	4.601	-2.368	-1.537	696	-28.038
2028	5.443	-762	4.681	-2.368	-1.414	899	-27.139
2029	5.538	-775	4.763	-2.368	-1.289	1.106	-26.032
2030	5.635	-789	4.846	-2.368	-1.163	1.316	-24.716
2031	5.734	-803	4.931	-2.368	-1.034	1.529	-23.187
2032	5.834	-817	5.018	-2.368	-904	1.746	-21.441
2033	5.936	-831	5.105	-2.368	-771	1.967	-19.474
2034	6.040	-846	5.195	-2.368	-637	2.190	-17.284
2035	6.146	-860	5.286	-2.368	-500	2.418	-14.866
2036	6.254	-875	5.378	-2.368	-362	2.649	-12.217
2037	6.363	-891	5.472	-2.368	-221	2.884	-9.333
2038	6.474	-906	5.568	-2.368	-78	3.122	-6.211
2039	6.588	-922	5.665	-2.368		3.298	-2.914
<b>2040</b>	<b>6.703</b>	<b>-938</b>	<b>5.765</b>	<b>-2.368</b>		<b>3.397</b>	<b>483</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 5.078 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Leerstehung und Mietausfall rd. 4%, Instandhaltung und Reparaturen rd. 5%, Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw. rd. 5%. Die Nebenkosten sind mit 14,00% p.a. ab dem Jahr 2024 von den Mieteinnahmen kalkuliert.

**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 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



**TOP 71**  
**4. OBERGESCHOSS**

WOHNFLÄCHE      **48,86 m<sup>2</sup>**  
KELLERABTEIL      **Nr. 68**  
TG-STELLPLATZ      **—**

**GESCHOSSPLAN**



Planstand Februar 2021

Druck- und Satzfehler sowie Änderung in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächendarstellungen sind als Orientierung zu verstehen, die Ausführung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung exakt definiert. Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich geringfügig ändern. Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.