

## 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%**

**Augasse 94 | 8051 Graz**

Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 485

# BAUHERRENMODELL PLUS

8051 Graz | Augasse 94

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

306 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 1.740.052 \*)

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	258.072	2021	-116.686
2022	258.072	2022	-100.095
2023	258.072	2023	-77.790
	774.217		-294.571

774.217  
Eigenaufwand vor Steuer

**-147.286**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

---

**626.931**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b> Bankdarlehen ***)	965.836
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	<b>3.073</b> pro Monat	<b>36.874</b> pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	<b>1.276</b> pro Monat	<b>15.317</b> pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>872.003</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>36.854</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>4,2 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- \*\*\*) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- \*\*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 965.836 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.05.2024, kalkulierter Zinssatz 1,55% p.a. ab 01.05.2024 zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2039. 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

8051 Graz | Augasse 94

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

306 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2021					-258.072		-258.072	-258.072
2022					-258.072	58.343	-199.730	-457.802
2023					-258.072	50.048	-208.025	-665.827
2024	17.699	1.659	19.358	-48.311	-28.954	38.895	9.942	-655.885
2025	27.468	2.489	29.957	-72.467	-42.510	35.108	-7.402	-663.287
2026	27.468	2.489	29.957	-72.467	-42.510	32.370	-10.140	-673.427
2027	28.418	2.489	30.907	-72.467	-41.560	31.902	-9.658	-683.085
2028	28.418	2.489	30.907	-72.467	-41.560	30.952	-10.608	-693.694
2029	29.399	2.489	31.888	-72.467	-40.580	30.469	-10.111	-703.805
2030	28.751	2.489	31.240	-72.467	-41.227	29.488	-11.740	-715.544
2031	29.764	2.489	32.252	-72.467	-40.215	29.313	-10.902	-726.446
2032	29.764	2.489	32.252	-72.467	-40.215	28.300	-11.915	-738.361
2033	30.809	2.489	33.297	-72.467	-39.170	27.785	-11.385	-749.746
2034	30.809	830	31.638	-72.467	-40.829	26.739	-14.090	-763.836
2035	31.370		31.370	-72.467	-41.098	26.207	-14.890	-778.726
2036	31.370		31.370	-72.467	-41.098	25.387	-15.711	-794.437
2037	32.483		32.483	-72.467	-39.984	11.934	-28.050	-822.487
2038	32.483		32.483	-72.467	-39.984	-5.310	-45.294	-867.781
2039	35.656		35.656	-24.140	11.516	-15.739	-4.222	<b>-872.003</b>
2040	36.854		<b>36.854</b>		36.854	-17.788	19.066	-852.936

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 2.489 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

8051 Graz | Augasse 94

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

306 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-116.686		-116.686	-116.686
2022				-100.095		-100.095	-216.781
2023				-77.790		-77.790	-294.571
2024	20.646	-2.947	17.699	-77.790	-10.124	-70.216	-364.787
2025	31.969	-4.500	27.468	-77.790	-14.418	-64.740	-429.527
2026	31.969	-4.500	27.468	-77.790	-13.482	-63.804	-493.331
2027	33.002	-4.583	28.418	-77.790	-12.532	-61.903	-555.234
2028	33.002	-4.583	28.418	-77.790	-11.566	-60.937	-616.172
2029	34.068	-4.668	29.399	-77.790	-10.584	-58.975	-675.147
2030	34.068	-5.316	28.751	-77.790	-9.587	-58.625	-733.772
2031	35.168	-5.404	29.764	-77.790	-8.573	-56.600	-790.372
2032	35.168	-5.404	29.764	-77.790	-7.543	-55.570	-845.942
2033	36.304	-5.495	30.809	-77.790	-6.497	-53.478	-899.420
2034	36.304	-5.495	30.809	-77.790	-5.433	-52.415	-951.835
2035	37.476	-6.107	31.370	-77.790	-4.353	-50.774	-1.002.609
2036	37.476	-6.107	31.370	-51.983	-3.255	-23.869	-1.026.477
2037	38.687	-6.204	32.483	-19.724	-2.140	10.620	-1.015.858
2038	38.687	-6.204	32.483		-1.006	31.477	-984.381
2039	42.135	-6.480	35.656		-80	35.576	-948.805
2040	44.283	-7.429	36.854			36.854	-911.951

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 30.969 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,5% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2025 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2040). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- \*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- \*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.05.2024 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

### 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
		436.474			436.474
		minus Steuer			plus Steuer
		-86.897			323.254
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>349.577</b>			<b>759.728</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 410.151**

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

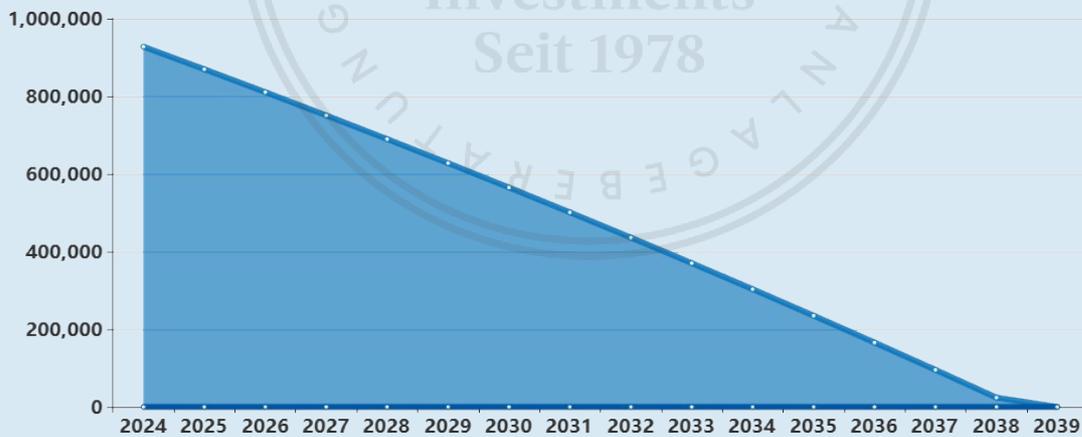
8051 Graz | Augasse 94

## KREDITÜBERSICHT

306 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	38.187	10.124	48.311	927.648
2025	58.049	14.418	72.467	869.599
2026	58.985	13.482	72.467	810.614
2027	59.936	12.532	72.467	750.679
2028	60.902	11.566	72.467	689.777
2029	61.883	10.584	72.467	627.894
2030	62.881	9.587	72.467	565.013
2031	63.894	8.573	72.467	501.119
2032	64.924	7.543	72.467	436.195
2033	65.970	6.497	72.467	370.224
2034	67.034	5.433	72.467	303.191
2035	68.114	4.353	72.467	235.076
2036	69.212	3.255	72.467	165.864
2037	70.328	2.140	72.467	95.537
2038	71.461	1.006	72.467	24.075
2039	24.059	80	24.140	
2040				

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

8051 Graz | Augasse 94

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

306 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-90.878		-90.878	-90.878
2022				-42.029		-42.029	-132.907
2023							-132.907
2024	33.549	-4.500	29.049	-17.512	-10.124	1.412	-131.495
2025	34.137	-4.500	29.636	-17.512	-14.418	-2.294	-133.789
2026	34.734	-4.500	30.233	-17.512	-13.482	-761	-134.550
2027	35.342	-4.583	30.759	-17.512	-12.532	715	-133.835
2028	35.960	-4.583	31.377	-17.512	-11.566	2.300	-131.535
2029	36.590	-4.668	31.921	-17.512	-10.584	3.825	-127.710
2030	37.230	-5.316	31.914	-17.512	-9.587	4.815	-122.895
2031	37.881	-5.404	32.477	-17.512	-8.573	6.392	-116.502
2032	38.544	-5.404	33.140	-17.512	-7.543	8.085	-108.417
2033	39.219	-5.495	33.724	-17.512	-6.497	9.715	-98.702
2034	39.905	-5.495	34.410	-17.512	-5.433	11.465	-87.237
2035	40.603	-6.107	34.497	-17.512	-4.353	12.632	-74.606
2036	41.314	-6.107	35.207	-17.512	-3.255	14.440	-60.166
2037	42.037	-6.204	35.833	-17.512	-2.140	16.182	-43.984
2038	42.773	-6.204	36.569	-17.512	-1.006	18.051	-25.933
2039	43.521	-6.480	37.042	-17.512	-80	19.449	-6.484
<b>2040</b>	<b>44.283</b>	<b>-7.429</b>	<b>36.854</b>	<b>-17.512</b>		<b>19.342</b>	<b>12.858</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 33.549 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

**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.