

## 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

56 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 318.441 \*) - Augasse 94 - 3. OG - Top 14

### BAUPHASE (2021 - 2023)

#### Eigenaufwand

2021	47.229
2022	47.229
2023	47.229
	141.687

#### Steuerliches Ergebnis

2021	-21.354
2022	-18.318
2023	-14.236
	-53.908

141.687  
Eigenaufwand vor Steuer

**-26.954**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**114.733**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*)

176.754

### FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**562**  
pro Monat

**6.748**  
pro Jahr

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

**234**  
pro Monat

**2.803**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

159.582

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.745

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

**4,2 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**318.441**

- 36% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2039

**159.582**

- 48% Eigenaufwand
- 27% Steuerrückfluss
- 24% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 176.754 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

56 / 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					-47.229		-47.229	-47.229
€	2022					-47.229	10.677	-36.552	-83.781
	2023					-47.229	9.159	-38.070	-121.851
	2024	3.239	304	3.543	-8.841	-5.299	7.118	1.819	-120.031
	2025	5.027	455	5.482	-13.262	-7.780	6.425	-1.355	-121.386
	2026	5.027	455	5.482	-13.262	-7.780	5.924	-1.856	-123.242
	2027	5.201	455	5.656	-13.262	-7.606	5.838	-1.768	-125.009
	2028	5.201	455	5.656	-13.262	-7.606	5.664	-1.941	-126.950
	2029	5.380	455	5.836	-13.262	-7.426	5.576	-1.850	-128.801
	2030	5.262	455	5.717	-13.262	-7.545	5.396	-2.148	-130.949
€	2031	5.447	455	5.902	-13.262	-7.360	5.364	-1.995	-132.944
	2032	5.447	455	5.902	-13.262	-7.360	5.179	-2.181	-135.125
	2033	5.638	455	6.094	-13.262	-7.168	5.085	-2.084	-137.208
	2034	5.638	152	5.790	-13.262	-7.472	4.893	-2.578	-139.787
	2035	5.741		5.741	-13.262	-7.521	4.796	-2.725	-142.512
	2036	5.741		5.741	-13.262	-7.521	4.646	-2.875	-145.387
	2037	5.945		5.945	-13.262	-7.317	2.184	-5.133	-150.520
	2038	5.945		5.945	-13.262	-7.317	-972	-8.289	-158.809
	2039	6.525		6.525	-4.418	2.108	-2.880	-773	<b>-159.582</b>
	2040	6.745		<b>6.745</b>		6.745	-3.255	3.489	-156.093

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 455 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

56 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-21.354		-21.354	-21.354
2022				-18.318		-18.318	-39.672
2023				-14.236		-14.236	-53.908
2024	3.778	-539	3.239	-14.236	-1.853	-12.850	-66.758
2025	5.851	-824	5.027	-14.236	-2.639	-11.848	-78.606
2026	5.851	-824	5.027	-14.236	-2.467	-11.677	-90.283
2027	6.040	-839	5.201	-14.236	-2.293	-11.329	-101.612
2028	6.040	-839	5.201	-14.236	-2.117	-11.152	-112.763
2029	6.235	-854	5.380	-14.236	-1.937	-10.793	-123.556
2030	6.235	-973	5.262	-14.236	-1.754	-10.729	-134.285
2031	6.436	-989	5.447	-14.236	-1.569	-10.358	-144.643
2032	6.436	-989	5.447	-14.236	-1.380	-10.170	-154.813
2033	6.644	-1.006	5.638	-14.236	-1.189	-9.787	-164.600
2034	6.644	-1.006	5.638	-14.236	-994	-9.592	-174.192
2035	6.858	-1.118	5.741	-14.236	-797	-9.292	-183.484
2036	6.858	-1.118	5.741	-9.513	-596	-4.368	-187.852
2037	7.080	-1.135	5.945	-3.610	-392	1.943	-185.909
2038	7.080	-1.135	5.945		-184	5.761	-180.148
2039	7.711	-1.186	6.525		-15	6.511	-173.637
2040	8.104	-1.359	6.745			6.745	-166.893

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 5.667 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
		79.878			79.878
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.903			59.158
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>63.975</b>			<b>139.035</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 75.060**

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

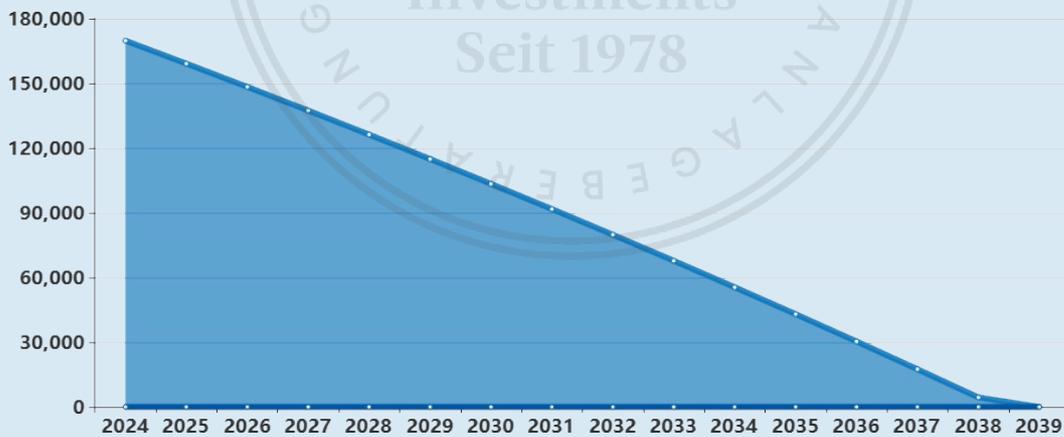
8051 Graz | Augasse 94

## KREDITÜBERSICHT

56 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	6.988	1.853	8.841	169.766
2025	10.623	2.639	13.262	159.142
2026	10.795	2.467	13.262	148.348
2027	10.969	2.293	13.262	137.379
2028	11.145	2.117	13.262	126.234
2029	11.325	1.937	13.262	114.909
2030	11.508	1.754	13.262	103.401
2031	11.693	1.569	13.262	91.708
2032	11.882	1.380	13.262	79.827
2033	12.073	1.189	13.262	67.754
2034	12.268	994	13.262	55.486
2035	12.465	797	13.262	43.021
2036	12.666	596	13.262	30.354
2037	12.870	392	13.262	17.484
2038	13.078	184	13.262	4.406
2039	4.403	15	4.418	
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

56 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-16.631		-16.631	-16.631
2022				-7.692		-7.692	-24.323
2023							-24.323
2024	6.140	-824	5.316	-3.205	-1.853	259	-24.064
2025	6.247	-824	5.424	-3.205	-2.639	-420	-24.484
2026	6.357	-824	5.533	-3.205	-2.467	-139	-24.623
2027	6.468	-839	5.629	-3.205	-2.293	131	-24.493
2028	6.581	-839	5.742	-3.205	-2.117	421	-24.072
2029	6.696	-854	5.842	-3.205	-1.937	700	-23.372
2030	6.813	-973	5.840	-3.205	-1.754	881	-22.490
2031	6.933	-989	5.944	-3.205	-1.569	1.170	-21.321
2032	7.054	-989	6.065	-3.205	-1.380	1.480	-19.841
2033	7.177	-1.006	6.172	-3.205	-1.189	1.778	-18.063
2034	7.303	-1.006	6.297	-3.205	-994	2.098	-15.965
2035	7.431	-1.118	6.313	-3.205	-797	2.312	-13.653
2036	7.561	-1.118	6.443	-3.205	-596	2.643	-11.011
2037	7.693	-1.135	6.558	-3.205	-392	2.961	-8.049
2038	7.828	-1.135	6.692	-3.205	-184	3.303	-4.746
2039	7.965	-1.186	6.779	-3.205	-15	3.559	-1.187
<b>2040</b>	<b>8.104</b>	<b>-1.359</b>	<b>6.745</b>	<b>-3.205</b>		<b>3.540</b>	<b>2.353</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 6.140 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/Liebhabeirichtlinien). 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.