

## 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

54 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 307.068 \*) - Augasse 94 - 4. OG - Top 20

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	45.542	2021	-20.592
2022	45.542	2022	-17.664
2023	45.542	2023	-13.728
	136.627		-51.983

136.627  
Eigenaufwand vor Steuer

**-25.992**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

---

**110.635**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b> Bankdarlehen ***)	170.442
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	<b>542</b> pro Monat	<b>6.507</b> pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	<b>225</b> pro Monat	<b>2.703</b> pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>153.883</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>6.504</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 170.442 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

54 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2021					-45.542		-45.542	-45.542
€	2022					-45.542	10.296	-35.246	-80.789
	2023					-45.542	8.832	-36.710	-117.499
	2024	3.123	293	3.416	-8.526	-5.109	6.864	1.754	-115.744
	2025	4.847	439	5.287	-12.788	-7.502	6.196	-1.306	-117.051
	2026	4.847	439	5.287	-12.788	-7.502	5.712	-1.789	-118.840
	2027	5.015	439	5.454	-12.788	-7.334	5.630	-1.704	-120.544
	2028	5.015	439	5.454	-12.788	-7.334	5.462	-1.872	-122.416
	2029	5.188	439	5.627	-12.788	-7.161	5.377	-1.784	-124.201
	2030	5.074	439	5.513	-12.788	-7.275	5.204	-2.072	-126.272
€	2031	5.252	439	5.692	-12.788	-7.097	5.173	-1.924	-128.196
	2032	5.252	439	5.692	-12.788	-7.097	4.994	-2.103	-130.299
	2033	5.437	439	5.876	-12.788	-6.912	4.903	-2.009	-132.308
	2034	5.437	146	5.583	-12.788	-7.205	4.719	-2.486	-134.795
	2035	5.536		5.536	-12.788	-7.253	4.625	-2.628	-137.422
	2036	5.536		5.536	-12.788	-7.253	4.480	-2.772	-140.195
	2037	5.732		5.732	-12.788	-7.056	2.106	-4.950	-145.145
	2038	5.732		5.732	-12.788	-7.056	-937	-7.993	-153.138
	2039	6.292		6.292	-4.260	2.032	-2.777	-745	<b>-153.883</b>
	2040	6.504		<b>6.504</b>		6.504	-3.139	3.365	-150.518

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 439 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

54 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-20.592		-20.592	-20.592
2022				-17.664		-17.664	-38.255
2023				-13.728		-13.728	-51.983
2024	3.643	-520	3.123	-13.728	-1.787	-12.391	-64.374
2025	5.642	-794	4.847	-13.728	-2.544	-11.425	-75.799
2026	5.642	-794	4.847	-13.728	-2.379	-11.260	-87.058
2027	5.824	-809	5.015	-13.728	-2.211	-10.924	-97.983
2028	5.824	-809	5.015	-13.728	-2.041	-10.754	-108.736
2029	6.012	-824	5.188	-13.728	-1.868	-10.407	-119.144
2030	6.012	-938	5.074	-13.728	-1.692	-10.346	-129.489
2031	6.206	-954	5.252	-13.728	-1.513	-9.988	-139.477
2032	6.206	-954	5.252	-13.728	-1.331	-9.806	-149.284
2033	6.407	-970	5.437	-13.728	-1.146	-9.437	-158.721
2034	6.407	-970	5.437	-13.728	-959	-9.250	-167.971
2035	6.613	-1.078	5.536	-13.728	-768	-8.960	-176.931
2036	6.613	-1.078	5.536	-9.173	-574	-4.212	-181.143
2037	6.827	-1.095	5.732	-3.481	-378	1.874	-179.269
2038	6.827	-1.095	5.732		-178	5.555	-173.714
2039	7.436	-1.143	6.292		-14	6.278	-167.436
2040	7.815	-1.311	6.504			6.504	-160.932

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 5.465 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
		77.025			77.025
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.335			57.045
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>61.690</b>			<b>134.070</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 72.380**

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

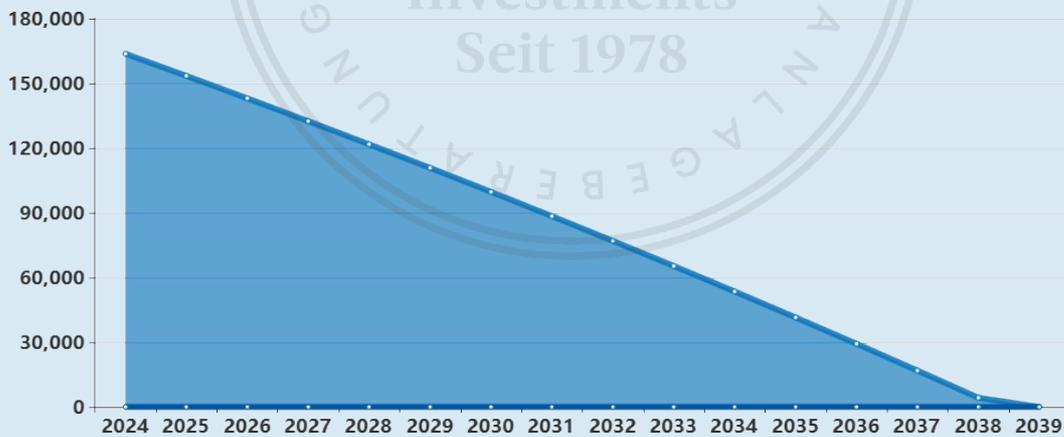
8051 Graz | Augasse 94

## KREDITÜBERSICHT

54 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	6.739	1.787	8.526	163.703
2025	10.244	2.544	12.788	153.459
2026	10.409	2.379	12.788	143.050
2027	10.577	2.211	12.788	132.473
2028	10.747	2.041	12.788	121.725
2029	10.921	1.868	12.788	110.805
2030	11.097	1.692	12.788	99.708
2031	11.275	1.513	12.788	88.433
2032	11.457	1.331	12.788	76.976
2033	11.642	1.146	12.788	65.334
2034	11.830	959	12.788	53.504
2035	12.020	768	12.788	41.484
2036	12.214	574	12.788	29.270
2037	12.411	378	12.788	16.859
2038	12.611	178	12.788	4.249
2039	4.246	14	4.260	
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

54 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-16.037		-16.037	-16.037
2022				-7.417		-7.417	-23.454
2023							-23.454
2024	5.920	-794	5.126	-3.090	-1.787	249	-23.205
2025	6.024	-794	5.230	-3.090	-2.544	-405	-23.610
2026	6.130	-794	5.335	-3.090	-2.379	-134	-23.744
2027	6.237	-809	5.428	-3.090	-2.211	126	-23.618
2028	6.346	-809	5.537	-3.090	-2.041	406	-23.212
2029	6.457	-824	5.633	-3.090	-1.868	675	-22.537
2030	6.570	-938	5.632	-3.090	-1.692	850	-21.687
2031	6.685	-954	5.731	-3.090	-1.513	1.128	-20.559
2032	6.802	-954	5.848	-3.090	-1.331	1.427	-19.132
2033	6.921	-970	5.951	-3.090	-1.146	1.714	-17.418
2034	7.042	-970	6.072	-3.090	-959	2.023	-15.395
2035	7.165	-1.078	6.088	-3.090	-768	2.229	-13.166
2036	7.291	-1.078	6.213	-3.090	-574	2.548	-10.617
2037	7.418	-1.095	6.324	-3.090	-378	2.856	-7.762
2038	7.548	-1.095	6.453	-3.090	-178	3.185	-4.576
2039	7.680	-1.143	6.537	-3.090	-14	3.432	-1.144
<b>2040</b>	<b>7.815</b>	<b>-1.311</b>	<b>6.504</b>	<b>-3.090</b>		<b>3.413</b>	<b>2.269</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 5.920 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.