

## 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

61 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 346.873 \*) - Augasse 94 - 5. OG - Top 24

### BAUPHASE (2021 - 2023)

#### Eigenaufwand

2021	51.446
2022	51.446
2023	51.446
	154.337

#### Steuerliches Ergebnis

2021	-23.261
2022	-19.954
2023	-15.507
	-58.722

154.337  
Eigenaufwand vor Steuer

**-29.361**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**124.977**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*)

192.536

### FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**613**  
pro Monat

**7.351**  
pro Jahr

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

**254**  
pro Monat

**3.053**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**173.831**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**7.347**

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

**4,2 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**346.873**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -  
2039

**173.831**

- 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 192.536 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

61 / 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					-51.446		-51.446	-51.446
€	2022					-51.446	11.630	-39.815	-91.261
	2023					-51.446	9.977	-41.469	-132.730
	2024	3.528	331	3.859	-9.631	-5.772	7.754	1.982	-130.748
	2025	5.476	496	5.972	-14.446	-8.474	6.999	-1.476	-132.224
	2026	5.476	496	5.972	-14.446	-8.474	6.453	-2.021	-134.245
	2027	5.665	496	6.161	-14.446	-8.285	6.360	-1.925	-136.171
	2028	5.665	496	6.161	-14.446	-8.285	6.170	-2.115	-138.285
	2029	5.861	496	6.357	-14.446	-8.089	6.074	-2.016	-140.301
	2030	5.732	496	6.228	-14.446	-8.218	5.878	-2.340	-142.641
€	2031	5.933	496	6.429	-14.446	-8.017	5.843	-2.173	-144.815
	2032	5.933	496	6.429	-14.446	-8.017	5.641	-2.375	-147.190
	2033	6.142	496	6.638	-14.446	-7.808	5.539	-2.270	-149.459
	2034	6.142	165	6.307	-14.446	-8.139	5.330	-2.809	-152.268
	2035	6.253		6.253	-14.446	-8.193	5.224	-2.968	-155.236
	2036	6.253		6.253	-14.446	-8.193	5.061	-3.132	-158.368
	2037	6.475		6.475	-14.446	-7.971	2.379	-5.592	-163.960
	2038	6.475		6.475	-14.446	-7.971	-1.058	-9.029	-172.989
	2039	7.108		7.108	-4.812	2.296	-3.137	-842	<b>-173.831</b>
	2040	7.347		<b>7.347</b>		7.347	-3.546	3.801	-170.030

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 496 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

61 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-23.261		-23.261	-23.261
2022				-19.954		-19.954	-43.214
2023				-15.507		-15.507	-58.722
2024	4.116	-587	3.528	-15.507	-2.018	-13.997	-72.719
2025	6.373	-897	5.476	-15.507	-2.874	-12.906	-85.625
2026	6.373	-897	5.476	-15.507	-2.688	-12.719	-98.344
2027	6.579	-914	5.665	-15.507	-2.498	-12.340	-110.684
2028	6.579	-914	5.665	-15.507	-2.306	-12.148	-122.832
2029	6.791	-931	5.861	-15.507	-2.110	-11.756	-134.588
2030	6.791	-1.060	5.732	-15.507	-1.911	-11.687	-146.275
2031	7.011	-1.077	5.933	-15.507	-1.709	-11.283	-157.558
2032	7.011	-1.077	5.933	-15.507	-1.504	-11.078	-168.635
2033	7.237	-1.095	6.142	-15.507	-1.295	-10.661	-179.296
2034	7.237	-1.095	6.142	-15.507	-1.083	-10.449	-189.745
2035	7.471	-1.217	6.253	-15.507	-868	-10.122	-199.866
2036	7.471	-1.217	6.253	-10.363	-649	-4.758	-204.625
2037	7.712	-1.237	6.475	-3.932	-427	2.117	-202.508
2038	7.712	-1.237	6.475		-201	6.275	-196.233
2039	8.400	-1.292	7.108		-16	7.092	-189.141
2040	8.828	-1.481	7.347			7.347	-181.794

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 6.173 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
		87.010			87.010
		minus Steuer			plus Steuer
		-17.323			64.439
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>69.687</b>			<b>151.449</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 81.762**

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

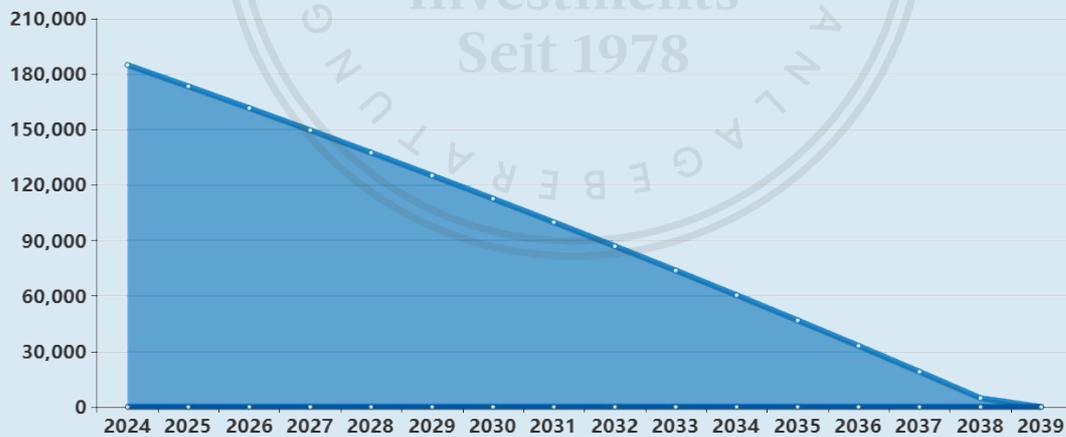
8051 Graz | Augasse 94

## KREDITÜBERSICHT

61 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	7.612	2.018	9.631	184.923
2025	11.572	2.874	14.446	173.351
2026	11.758	2.688	14.446	161.593
2027	11.948	2.498	14.446	149.645
2028	12.141	2.306	14.446	137.505
2029	12.336	2.110	14.446	125.168
2030	12.535	1.911	14.446	112.633
2031	12.737	1.709	14.446	99.896
2032	12.942	1.504	14.446	86.954
2033	13.151	1.295	14.446	73.803
2034	13.363	1.083	14.446	60.440
2035	13.578	868	14.446	46.862
2036	13.797	649	14.446	33.064
2037	14.020	427	14.446	19.045
2038	14.246	201	14.446	4.799
2039	4.796	16	4.812	
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

61 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-18.116		-18.116	-18.116
2022				-8.378		-8.378	-26.495
2023							-26.495
2024	6.688	-897	5.791	-3.491	-2.018	282	-26.213
2025	6.805	-897	5.908	-3.491	-2.874	-457	-26.670
2026	6.924	-897	6.027	-3.491	-2.688	-152	-26.822
2027	7.045	-914	6.132	-3.491	-2.498	143	-26.679
2028	7.169	-914	6.255	-3.491	-2.306	458	-26.221
2029	7.294	-931	6.363	-3.491	-2.110	763	-25.459
2030	7.422	-1.060	6.362	-3.491	-1.911	960	-24.499
2031	7.552	-1.077	6.474	-3.491	-1.709	1.274	-23.224
2032	7.684	-1.077	6.606	-3.491	-1.504	1.612	-21.613
2033	7.818	-1.095	6.723	-3.491	-1.295	1.937	-19.676
2034	7.955	-1.095	6.860	-3.491	-1.083	2.285	-17.391
2035	8.094	-1.217	6.877	-3.491	-868	2.518	-14.872
2036	8.236	-1.217	7.018	-3.491	-649	2.879	-11.994
2037	8.380	-1.237	7.143	-3.491	-427	3.226	-8.768
2038	8.527	-1.237	7.290	-3.491	-201	3.598	-5.170
2039	8.676	-1.292	7.384	-3.491	-16	3.877	-1.293
<b>2040</b>	<b>8.828</b>	<b>-1.481</b>	<b>7.347</b>	<b>-3.491</b>		<b>3.856</b>	<b>2.563</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 6.688 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.