

## 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

58 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 329.814 \*) - Augasse 94 - 5. OG - Top 26

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	48.916	2021	-22.117
2022	48.916	2022	-18.972
2023	48.916	2023	-14.745
	146.747		-55.834

146.747  
Eigenaufwand vor Steuer

**-27.917**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

---

**118.830**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b> Bankdarlehen ***)	183.067
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	<b>582</b> pro Monat	<b>6.989</b> pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	<b>242</b> pro Monat	<b>2.903</b> pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>165.282</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>6.985</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 183.067 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

58 / 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					-48.916		-48.916	-48.916
€	2022					-48.916	11.058	-37.857	-86.773
	2023					-48.916	9.486	-39.430	-126.202
	2024	3.355	314	3.669	-9.157	-5.488	7.372	1.884	-124.318
	2025	5.206	472	5.678	-13.736	-8.057	6.654	-1.403	-125.721
	2026	5.206	472	5.678	-13.736	-8.057	6.135	-1.922	-127.643
	2027	5.387	472	5.858	-13.736	-7.877	6.047	-1.831	-129.474
	2028	5.387	472	5.858	-13.736	-7.877	5.867	-2.011	-131.484
	2029	5.572	472	6.044	-13.736	-7.692	5.775	-1.916	-133.401
	2030	5.450	472	5.921	-13.736	-7.814	5.589	-2.225	-135.626
€	2031	5.642	472	6.113	-13.736	-7.622	5.556	-2.066	-137.692
	2032	5.642	472	6.113	-13.736	-7.622	5.364	-2.258	-139.951
	2033	5.840	472	6.311	-13.736	-7.424	5.266	-2.158	-142.109
	2034	5.840	157	5.997	-13.736	-7.739	5.068	-2.671	-144.779
	2035	5.946		5.946	-13.736	-7.790	4.967	-2.822	-147.602
	2036	5.946		5.946	-13.736	-7.790	4.812	-2.978	-150.580
	2037	6.157		6.157	-13.736	-7.579	2.262	-5.317	-155.896
	2038	6.157		6.157	-13.736	-7.579	-1.006	-8.585	-164.481
	2039	6.758		6.758	-4.575	2.183	-2.983	-800	<b>-165.282</b>
	2040	6.985		<b>6.985</b>		6.985	-3.372	3.614	-161.668

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 472 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

58 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-22.117		-22.117	-22.117
2022				-18.972		-18.972	-41.089
2023				-14.745		-14.745	-55.834
2024	3.913	-559	3.355	-14.745	-1.919	-13.309	-69.143
2025	6.059	-853	5.206	-14.745	-2.733	-12.271	-81.414
2026	6.059	-853	5.206	-14.745	-2.555	-12.094	-93.507
2027	6.255	-869	5.387	-14.745	-2.375	-11.733	-105.241
2028	6.255	-869	5.387	-14.745	-2.192	-11.550	-116.791
2029	6.457	-885	5.572	-14.745	-2.006	-11.178	-127.969
2030	6.457	-1.008	5.450	-14.745	-1.817	-11.112	-139.081
2031	6.666	-1.024	5.642	-14.745	-1.625	-10.728	-149.809
2032	6.666	-1.024	5.642	-14.745	-1.430	-10.533	-160.342
2033	6.881	-1.042	5.840	-14.745	-1.231	-10.136	-170.478
2034	6.881	-1.042	5.840	-14.745	-1.030	-9.935	-180.413
2035	7.103	-1.158	5.946	-14.745	-825	-9.624	-190.037
2036	7.103	-1.158	5.946	-9.853	-617	-4.524	-194.561
2037	7.333	-1.176	6.157	-3.739	-406	2.013	-192.548
2038	7.333	-1.176	6.157		-191	5.966	-186.582
2039	7.986	-1.228	6.758		-15	6.743	-179.839
2040	8.393	-1.408	6.985			6.985	-172.853

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 5.870 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
		82.730			82.730
		minus Steuer			plus Steuer
		-16.471			61.270
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>66.260</b>			<b>144.001</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 77.741**

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

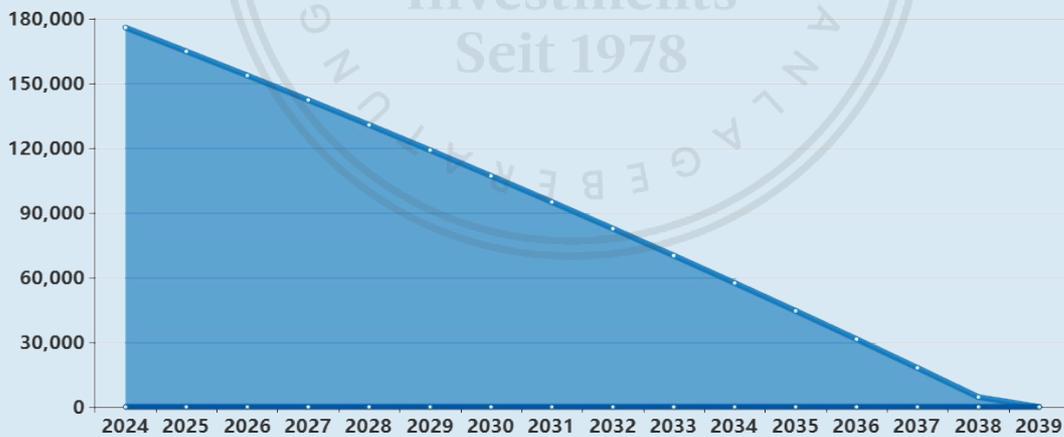
8051 Graz | Augasse 94

## KREDITÜBERSICHT

58 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	7.238	1.919	9.157	175.829
2025	11.003	2.733	13.736	164.826
2026	11.180	2.555	13.736	153.646
2027	11.360	2.375	13.736	142.286
2028	11.543	2.192	13.736	130.742
2029	11.730	2.006	13.736	119.013
2030	11.919	1.817	13.736	107.094
2031	12.111	1.625	13.736	94.983
2032	12.306	1.430	13.736	82.677
2033	12.504	1.231	13.736	70.173
2034	12.706	1.030	13.736	57.468
2035	12.911	825	13.736	44.557
2036	13.119	617	13.736	31.438
2037	13.330	406	13.736	18.108
2038	13.545	191	13.736	4.563
2039	4.560	15	4.575	
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

58 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-17.225		-17.225	-17.225
2022				-7.966		-7.966	-25.192
2023							-25.192
2024	6.359	-853	5.506	-3.319	-1.919	268	-24.924
2025	6.470	-853	5.617	-3.319	-2.733	-435	-25.359
2026	6.584	-853	5.731	-3.319	-2.555	-144	-25.503
2027	6.699	-869	5.830	-3.319	-2.375	136	-25.367
2028	6.816	-869	5.947	-3.319	-2.192	436	-24.931
2029	6.935	-885	6.050	-3.319	-2.006	725	-24.206
2030	7.057	-1.008	6.049	-3.319	-1.817	913	-23.294
2031	7.180	-1.024	6.156	-3.319	-1.625	1.212	-22.082
2032	7.306	-1.024	6.281	-3.319	-1.430	1.532	-20.550
2033	7.434	-1.042	6.392	-3.319	-1.231	1.841	-18.708
2034	7.564	-1.042	6.522	-3.319	-1.030	2.173	-16.535
2035	7.696	-1.158	6.539	-3.319	-825	2.394	-14.141
2036	7.831	-1.158	6.673	-3.319	-617	2.737	-11.404
2037	7.968	-1.176	6.792	-3.319	-406	3.067	-8.337
2038	8.107	-1.176	6.931	-3.319	-191	3.421	-4.915
2039	8.249	-1.228	7.021	-3.319	-15	3.686	-1.229
<b>2040</b>	<b>8.393</b>	<b>-1.408</b>	<b>6.985</b>	<b>-3.319</b>		<b>3.666</b>	<b>2.437</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 6.359 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.