

# IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung

**VORVERSION**  
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen



**VERSprochen - GEHALTEN**  
35 FERTIGGESTELLTE UND  
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE  
OBJEKTE 2019 - 2021

- + 1,13 % mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + 2,99 % höhere Mieterträge realisiert
- + 1,77 % Investitionsvolumen

## Harter Straße 96

Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 487

# BAUHERRENMODELL PLUS

8053 Graz | Harter Straße 96

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

86 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 462.965 \*) - Harter Straße 96 - 2. OG - Top 16

BAUPHASE (2022 - 2024)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	53.905	2022	-45.322
2023	53.905	2023	-25.958
2024	53.905	2024	-21.621
<hr/>		<hr/>	
	161.716		-92.900

161.716  
Eigenaufwand vor Steuer

**-46.450**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

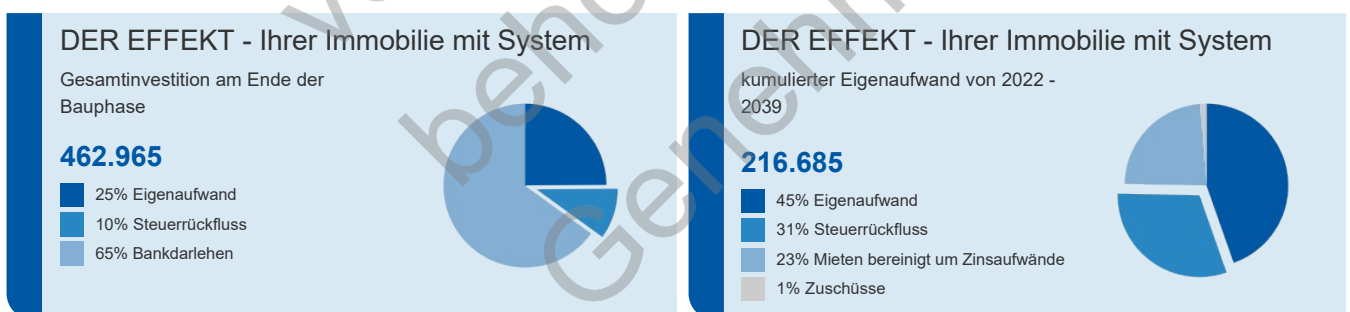
---

**115.266**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Bankdarlehen ***)	301.249

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2039)				
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	<b>1.092</b>	<b>13.109</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	<b>565</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				<b>6.782</b>
				pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>216.685</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>10.506</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>4,8 %</b>



- \*) 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 301.249 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.07.2024, kalkulierter Zinssatz 1,55% p.a. ab 01.07.2024 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

8053 Graz | Harter Straße 96

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

86 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022					-53.905		-53.905	-53.905
2023					-53.905	22.661	-31.244	-85.150
2024	3.649	311	3.960	-11.301	-61.247	12.979	-48.269	-133.418
2025	7.297	622	7.919	-22.603	-14.684	10.810	-3.873	-137.292
2026	7.588	622	8.210	-22.603	-14.393	10.069	-4.324	-141.616
2027	7.588	622	8.210	-22.603	-14.393	9.778	-4.615	-146.231
2028	7.890	622	8.512	-22.603	-14.091	9.630	-4.461	-150.692
2029	7.890	622	8.512	-22.603	-14.091	9.329	-4.762	-155.455
2030	8.028	622	8.650	-22.603	-13.953	9.176	-4.777	-160.231
2031	8.028	622	8.650	-22.603	-13.953	8.952	-5.001	-165.233
2032	8.353	622	8.975	-22.603	-13.628	8.794	-4.834	-170.067
2033	8.353	622	8.975	-22.603	-13.628	8.471	-5.157	-175.223
2034	8.689	311	9.000	-22.603	-13.602	8.309	-5.294	-180.517
2035	8.550		8.550	-22.603	-14.053	7.975	-6.078	-186.595
2036	8.899		8.899	-22.603	-13.704	7.877	-5.827	-192.422
2037	8.899		8.899	-22.603	-13.704	7.531	-6.172	-198.594
2038	9.261		9.261	-22.603	-13.342	246	-13.095	-211.690
2039	9.875		9.875	-11.296	-1.422	-3.573	-4.995	<b>-216.685</b>
2040	10.506		<b>10.506</b>		10.506	-4.911	5.595	-211.090

- \*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 622 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 2022
- \*\*\*\*) 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

8053 Graz | Harter Straße 96

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

86 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-45.322		-45.322	-45.322
2023				-25.958		-25.958	-71.280
2024	4.250	-602	3.649	-22.889	-2.380	-21.621	-92.900
2025	8.500	-1.203	7.297	-22.889	-4.545	-20.137	-113.037
2026	8.817	-1.229	7.588	-22.889	-4.254	-19.555	-132.593
2027	8.817	-1.229	7.588	-22.889	-3.958	-19.259	-151.852
2028	9.145	-1.255	7.890	-22.889	-3.658	-18.657	-170.509
2029	9.145	-1.255	7.890	-22.889	-3.353	-18.352	-188.861
2030	9.485	-1.456	8.028	-22.889	-3.042	-17.903	-206.764
2031	9.485	-1.456	8.028	-22.889	-2.727	-17.588	-224.352
2032	9.837	-1.485	8.353	-22.889	-2.407	-16.943	-241.295
2033	9.837	-1.485	8.353	-22.889	-2.081	-16.617	-257.912
2034	10.203	-1.514	8.689	-22.889	-1.750	-15.950	-273.862
2035	10.203	-1.653	8.550	-22.889	-1.414	-15.753	-289.616
2036	10.583	-1.684	8.899	-22.889	-1.073	-15.063	-304.678
2037	10.583	-1.684	8.899	-8.666	-726	-493	-305.171
2038	10.976	-1.715	9.261	-1.742	-373	7.147	-298.025
2039	11.643	-1.769	9.875		-53	9.822	-288.202
2040	12.557	-2.051	10.506			10.506	-277.697

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 8.500 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2026 (2% p.a. ab dem Jahr 2040). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen 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 01.07.2024 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
		128.838			128.838
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.570			89.564
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>104.268</b>			<b>218.402</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 114.135**

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

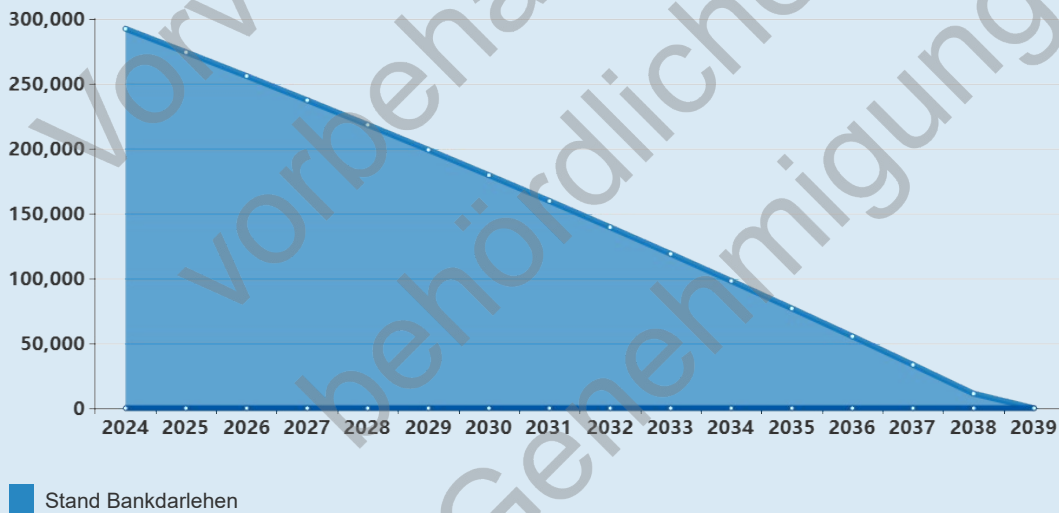
8053 Graz | Harter Straße 96

## KREDITÜBERSICHT

86 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	8.921	2.380	11.301	292.328
2025	18.058	4.545	22.603	274.270
2026	18.349	4.254	22.603	255.921
2027	18.644	3.958	22.603	237.277
2028	18.945	3.658	22.603	218.332
2029	19.250	3.353	22.603	199.082
2030	19.561	3.042	22.603	179.521
2031	19.876	2.727	22.603	159.645
2032	20.196	2.407	22.603	139.449
2033	20.522	2.081	22.603	118.927
2034	20.853	1.750	22.603	98.075
2035	21.189	1.414	22.603	76.886
2036	21.530	1.073	22.603	55.356
2037	21.877	726	22.603	33.479
2038	22.230	373	22.603	11.249
2039	11.244	53	11.296	
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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

8053 Graz | Harter Straße 96

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

86 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-31.099		-31.099	-31.099
2023				-4.769		-4.769	-35.868
2024	4.665	-1.203	3.462	-2.571	-2.380	-1.490	-37.357
2025	9.330	-1.203	8.127	-5.142	-4.545	-1.560	-38.918
2026	9.516	-1.229	8.288	-5.142	-4.254	-1.108	-40.026
2027	9.707	-1.229	8.478	-5.142	-3.958	-622	-40.648
2028	9.901	-1.255	8.646	-5.142	-3.658	-154	-40.801
2029	10.099	-1.255	8.844	-5.142	-3.353	350	-40.452
2030	10.301	-1.456	8.844	-5.142	-3.042	660	-39.791
2031	10.507	-1.456	9.050	-5.142	-2.727	1.182	-38.609
2032	10.717	-1.485	9.232	-5.142	-2.407	1.684	-36.925
2033	10.931	-1.485	9.447	-5.142	-2.081	2.224	-34.702
2034	11.150	-1.514	9.636	-5.142	-1.750	2.744	-31.958
2035	11.373	-1.653	9.720	-5.142	-1.414	3.164	-28.794
2036	11.600	-1.684	9.917	-5.142	-1.073	3.702	-25.092
2037	11.832	-1.684	10.149	-5.142	-726	4.281	-20.811
2038	12.069	-1.715	10.354	-5.142	-373	4.839	-15.972
2039	12.310	-1.769	10.542	-5.142	-53	5.348	-10.624
2040	12.557	-2.051	10.506	-5.142		5.364	-5.260
<b>2041</b>	<b>12.808</b>	<b>-2.071</b>	<b>10.737</b>	<b>-5.142</b>		<b>5.595</b>	<b>335</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 20. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 9.330 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2% p.a ab dem Jahr 2026. 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.

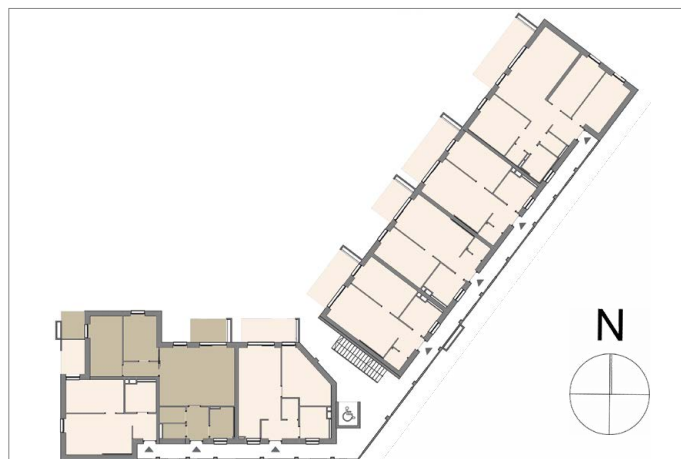


**VORVERSION**  
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

**TOP 16**  
**2. OBERGESCHOSS**

WOHNFLÄCHE	<b>71,00 m<sup>2</sup></b>
BALKON	<b>9,47 m<sup>2</sup></b>
KELLERABTEIL	<b>Nr. 16</b>
TG-STELLPLATZ	<b>Nr. 21</b>

**GESCHOSSPLAN**



Planstand Jänner 2022

Druck- und Satzfehler sowie Änderung in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächendarstellungen sind als Orientierung zu verstehen, die Ausführung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung exakt definiert. Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich geringfügig ändern. Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.