



IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung

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

Dornschneidergasse 27 |
8020 Graz

Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 489

BAUHERRENMODELL PLUS

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

69 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 449.156 *) - Dornschneidergasse 27 - EG - Top 1

BAUPHASE (2022 - 2024)

| Eigenaufwand | | Steuerliches Ergebnis | |
|--------------|---------|-----------------------|---------|
| 2022 | 95.606 | 2022 | -42.340 |
| 2023 | 95.606 | 2023 | -27.097 |
| 2024 | 49.169 | 2024 | -20.911 |
| | 240.380 | | -90.348 |

240.380
Eigenaufwand vor Steuer

-45.174
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

195.206
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

208.776

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

1.015
pro Monat

12.181
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

308
pro Monat

3.701
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

217.840

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.597

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

449.156

- 43% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 47% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2039

217.840

- 46% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 22% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% 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 208.776 mit einer Laufzeit von 12 Jahren ab 01.09.2024, kalkulierter Fixzinssatz 2,10% p.a. ab 01.09.2024 zzgl. Spesen und Gebühren.
- ****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2036. 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

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

69 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Nettoeinnahmen | Zuschuss *) | Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *) | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer **) | +/- Steuer ***) | Aufwand / Ertrag nach Steuer ****) | gesamter Aufwand n. Steuer *****) |
|------|----------------|-------------|----------------------------------|------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 2022 | | | | | -95.606 | | -95.606 | -95.606 |
| 2023 | | | | | -95.606 | 21.170 | -74.436 | -170.042 |
| 2024 | 2.127 | 200 | 2.328 | -6.571 | -53.412 | 13.549 | -39.864 | -209.905 |
| 2025 | 6.382 | 601 | 6.983 | -19.714 | -12.732 | 10.455 | -2.276 | -212.182 |
| 2026 | 6.637 | 601 | 7.238 | -19.714 | -12.477 | 9.677 | -2.799 | -214.981 |
| 2027 | 6.637 | 601 | 7.238 | -19.714 | -12.477 | 9.384 | -3.093 | -218.074 |
| 2028 | 6.901 | 601 | 7.502 | -19.714 | -12.213 | 9.214 | -2.998 | -221.072 |
| 2029 | 6.901 | 601 | 7.502 | -19.714 | -12.213 | 8.909 | -3.304 | -224.375 |
| 2030 | 7.003 | 601 | 7.604 | -19.714 | -12.111 | 8.732 | -3.379 | -227.754 |
| 2031 | 7.003 | 601 | 7.604 | -19.714 | -12.111 | 8.500 | -3.610 | -231.365 |
| 2032 | 7.287 | 601 | 7.888 | -19.714 | -11.827 | 8.316 | -3.511 | -234.876 |
| 2033 | 7.287 | 601 | 7.888 | -19.714 | -11.827 | 7.985 | -3.842 | -238.717 |
| 2034 | 7.581 | 401 | 7.982 | -19.714 | -11.732 | 7.792 | -3.940 | -242.657 |
| 2035 | 7.444 | | 7.444 | -19.714 | -12.271 | 7.448 | -4.822 | -247.480 |
| 2036 | 7.749 | | 7.749 | -13.137 | -5.388 | 7.316 | 1.928 | -245.551 |
| 2037 | 7.749 | | 7.749 | | 7.749 | 6.967 | 14.716 | -230.835 |
| 2038 | 8.066 | | 8.066 | | 8.066 | -351 | 7.715 | -223.120 |
| 2039 | 8.576 | | 8.576 | | 8.576 | -3.295 | 5.280 | -217.840 |
| 2040 | 9.597 | | 9.597 | | 9.597 | -4.288 | 5.309 | -212.531 |

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 601 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

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

69 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis ***) | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| 2022 | | | | -42.340 | | -42.340 | -42.340 |
| 2023 | | | | -27.097 | | -27.097 | -69.437 |
| 2024 | 2.513 | -386 | 2.127 | -21.580 | -1.458 | -20.911 | -90.348 |
| 2025 | 7.539 | -1.157 | 6.382 | -21.580 | -4.157 | -19.355 | -109.703 |
| 2026 | 7.818 | -1.181 | 6.637 | -21.580 | -3.825 | -18.768 | -128.471 |
| 2027 | 7.818 | -1.181 | 6.637 | -21.580 | -3.486 | -18.429 | -146.899 |
| 2028 | 8.106 | -1.206 | 6.901 | -21.580 | -3.139 | -17.818 | -164.717 |
| 2029 | 8.106 | -1.206 | 6.901 | -21.580 | -2.785 | -17.464 | -182.181 |
| 2030 | 8.406 | -1.403 | 7.003 | -21.580 | -2.424 | -17.000 | -199.181 |
| 2031 | 8.406 | -1.403 | 7.003 | -21.580 | -2.054 | -16.631 | -215.813 |
| 2032 | 8.716 | -1.430 | 7.287 | -21.580 | -1.677 | -15.970 | -231.782 |
| 2033 | 8.716 | -1.430 | 7.287 | -21.580 | -1.292 | -15.585 | -247.367 |
| 2034 | 9.038 | -1.457 | 7.581 | -21.580 | -898 | -14.897 | -262.264 |
| 2035 | 9.038 | -1.595 | 7.444 | -21.580 | -497 | -14.633 | -276.897 |
| 2036 | 9.372 | -1.623 | 7.749 | -21.580 | -104 | -13.934 | -290.831 |
| 2037 | 9.372 | -1.623 | 7.749 | -7.048 | | 702 | -290.129 |
| 2038 | 9.718 | -1.653 | 8.066 | -1.475 | | 6.591 | -283.538 |
| 2039 | 10.275 | -1.700 | 8.576 | | | 8.576 | -274.963 |
| 2040 | 11.617 | -2.021 | 9.597 | | | 9.597 | -265.366 |

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 7.539 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2026 (2% p.a. ab dem Jahr 2040). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- **) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4,5% (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 01.09.2024 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 |
| | | 111.327 | | | 111.327 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -17.995 | | | 88.865 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 93.332 | | | 200.192 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 106.860

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

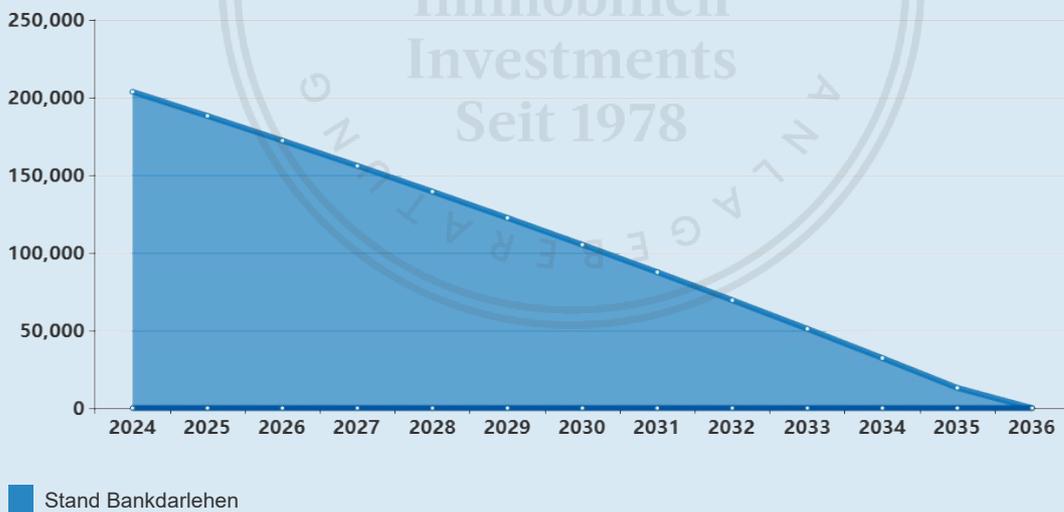
8020 Graz | Dornschneidergasse 27

KREDITÜBERSICHT

69 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen |
|------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 2022 | | | | |
| 2023 | | | | |
| 2024 | 5.113 | 1.458 | 6.571 | 203.662 |
| 2025 | 15.557 | 4.157 | 19.714 | 188.105 |
| 2026 | 15.889 | 3.825 | 19.714 | 172.216 |
| 2027 | 16.229 | 3.486 | 19.714 | 155.987 |
| 2028 | 16.575 | 3.139 | 19.714 | 139.412 |
| 2029 | 16.929 | 2.785 | 19.714 | 122.483 |
| 2030 | 17.291 | 2.424 | 19.714 | 105.192 |
| 2031 | 17.660 | 2.054 | 19.714 | 87.532 |
| 2032 | 18.037 | 1.677 | 19.714 | 69.495 |
| 2033 | 18.422 | 1.292 | 19.714 | 51.073 |
| 2034 | 18.816 | 898 | 19.714 | 32.257 |
| 2035 | 19.218 | 497 | 19.714 | 13.039 |
| 2036 | 13.033 | 104 | 13.137 | |
| 2037 | | | | |
| 2038 | | | | |
| 2039 | | | | |

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

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

TOTALGEWINNBERECHNUNG

69 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|---------------|----------------------|---------------------|-------------------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2022 | | | | -27.808 | | -27.808 | -27.808 |
| 2023 | | | | -6.993 | | -6.993 | -34.800 |
| 2024 | 2.877 | -386 | 2.491 | -2.404 | -1.458 | -1.371 | -36.171 |
| 2025 | 8.632 | -1.157 | 7.474 | -4.862 | -4.157 | -1.545 | -37.716 |
| 2026 | 8.804 | -1.181 | 7.623 | -4.862 | -3.825 | -1.064 | -38.780 |
| 2027 | 8.981 | -1.181 | 7.800 | -4.862 | -3.486 | -548 | -39.328 |
| 2028 | 9.160 | -1.206 | 7.955 | -4.862 | -3.139 | -47 | -39.375 |
| 2029 | 9.343 | -1.206 | 8.138 | -4.862 | -2.785 | 490 | -38.885 |
| 2030 | 9.530 | -1.403 | 8.127 | -4.862 | -2.424 | 841 | -38.043 |
| 2031 | 9.721 | -1.403 | 8.318 | -4.862 | -2.054 | 1.401 | -36.642 |
| 2032 | 9.915 | -1.430 | 8.486 | -4.862 | -1.677 | 1.946 | -34.696 |
| 2033 | 10.114 | -1.430 | 8.684 | -4.862 | -1.292 | 2.530 | -32.166 |
| 2034 | 10.316 | -1.457 | 8.859 | -4.862 | -898 | 3.098 | -29.068 |
| 2035 | 10.522 | -1.595 | 8.927 | -4.862 | -497 | 3.569 | -25.500 |
| 2036 | 10.733 | -1.623 | 9.109 | -4.862 | -104 | 4.144 | -21.356 |
| 2037 | 10.947 | -1.623 | 9.324 | -4.862 | | 4.462 | -16.894 |
| 2038 | 11.166 | -1.653 | 9.514 | -4.862 | | 4.651 | -12.243 |
| 2039 | 11.390 | -1.700 | 9.690 | -4.862 | | 4.827 | -7.415 |
| 2040 | 11.617 | -2.021 | 9.597 | -4.862 | | 4.735 | -2.681 |
| 2041 | 11.850 | -2.040 | 9.809 | -4.862 | | 4.947 | 2.266 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 8.632 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2% p.a ab dem Jahr 2026.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4,5% (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.



TOP 01 ERDGESCHOSS

| | |
|--------------|----------------------|
| WOHNFLÄCHE | 63,72 m ² |
| LOGGIA | 8,43 m ² |
| KELLERABTEIL | Nr. 01 |

GESCHOSSPLAN



Planstand April 2022