



# 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

73 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 475.194 \*) - Dornschneidergasse 27 - 2. OG - Top 10

### BAUPHASE (2022 - 2024)

#### Eigenaufwand

2022	101.148
2023	101.148
2024	52.019
	<hr/>
	254.315

#### Steuerliches Ergebnis

2022	-44.794
2023	-28.668
2024	-22.123
	<hr/>
	-95.585

254.315  
Eigenaufwand vor Steuer

**-47.793**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**206.522**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*)

220.878

### FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**1.074**  
pro Monat

**12.887**  
pro Jahr

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

**326**  
pro Monat

**3.916**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

**Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten

**230.468**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**10.153**

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

**4,4 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**475.194**

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



### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2039

**230.468**

- 46% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 22% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% Zuschüsse



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- 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 220.878 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

73 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022					-101.148		-101.148	-101.148
2023					-101.148	22.397	-78.751	-179.899
2024	2.251	212	2.463	-6.952	-56.509	14.334	-42.175	-222.074
2025	6.752	636	7.388	-20.857	-13.470	11.061	-2.408	-224.482
2026	7.021	636	7.657	-20.857	-13.200	10.239	-2.962	-227.444
2027	7.021	636	7.657	-20.857	-13.200	9.928	-3.272	-230.716
2028	7.301	636	7.937	-20.857	-12.920	9.748	-3.172	-233.888
2029	7.301	636	7.937	-20.857	-12.920	9.425	-3.495	-237.383
2030	7.409	636	8.044	-20.857	-12.813	9.238	-3.575	-240.957
2031	7.409	636	8.044	-20.857	-12.813	8.993	-3.820	-244.777
2032	7.709	636	8.345	-20.857	-12.512	8.798	-3.715	-248.492
2033	7.709	636	8.345	-20.857	-12.512	8.448	-4.064	-252.556
2034	8.021	424	8.445	-20.857	-12.412	8.244	-4.168	-256.724
2035	7.875		7.875	-20.857	-12.982	7.880	-5.102	-261.826
2036	8.198		8.198	-13.899	-5.700	7.740	2.040	-259.786
2037	8.198		8.198		8.198	7.371	15.569	-244.217
2038	8.533		8.533		8.533	-371	8.162	-236.055
2039	9.073		9.073		9.073	-3.486	5.586	<b>-230.468</b>
2040	10.153		<b>10.153</b>		10.153	-4.536	5.617	-224.852

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 636 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

73 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-44.794		-44.794	-44.794
2023				-28.668		-28.668	-73.462
2024	2.659	-408	2.251	-22.831	-1.543	-22.123	-95.585
2025	7.976	-1.224	6.752	-22.831	-4.398	-20.477	-116.062
2026	8.271	-1.250	7.021	-22.831	-4.047	-19.856	-135.918
2027	8.271	-1.250	7.021	-22.831	-3.688	-19.497	-155.415
2028	8.576	-1.275	7.301	-22.831	-3.321	-18.851	-174.266
2029	8.576	-1.275	7.301	-22.831	-2.947	-18.476	-192.742
2030	8.893	-1.485	7.409	-22.831	-2.564	-17.986	-210.728
2031	8.893	-1.485	7.409	-22.831	-2.173	-17.595	-228.323
2032	9.222	-1.512	7.709	-22.831	-1.774	-16.896	-245.219
2033	9.222	-1.512	7.709	-22.831	-1.367	-16.488	-261.707
2034	9.562	-1.541	8.021	-22.831	-951	-15.760	-277.468
2035	9.562	-1.687	7.875	-22.831	-525	-15.481	-292.949
2036	9.915	-1.717	8.198	-22.831	-110	-14.742	-307.690
2037	9.915	-1.717	8.198	-7.456		742	-306.948
2038	10.282	-1.748	8.533	-1.561		6.973	-299.975
2039	10.871	-1.798	9.073			9.073	-290.903
2040	12.291	-2.138	10.153			10.153	-280.750

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 7.976 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
		117.781			117.781
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.038			94.016
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>98.743</b>			<b>211.797</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 113.055**

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

73 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	5.409	1.543	6.952	215.469
2025	16.459	4.398	20.857	199.010
2026	16.810	4.047	20.857	182.200
2027	17.169	3.688	20.857	165.030
2028	17.536	3.321	20.857	147.494
2029	17.911	2.947	20.857	129.583
2030	18.293	2.564	20.857	111.290
2031	18.684	2.173	20.857	92.607
2032	19.083	1.774	20.857	73.524
2033	19.490	1.367	20.857	54.033
2034	19.907	951	20.857	34.127
2035	20.332	525	20.857	13.795
2036	13.789	110	13.899	
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

73 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-29.420		-29.420	-29.420
2023				-7.398		-7.398	-36.818
2024	3.044	-408	2.636	-2.543	-1.543	-1.450	-38.268
2025	9.132	-1.224	7.908	-5.144	-4.398	-1.635	-39.903
2026	9.315	-1.250	8.065	-5.144	-4.047	-1.125	-41.028
2027	9.501	-1.250	8.252	-5.144	-3.688	-580	-41.608
2028	9.691	-1.275	8.416	-5.144	-3.321	-49	-41.658
2029	9.885	-1.275	8.610	-5.144	-2.947	519	-41.139
2030	10.083	-1.485	8.598	-5.144	-2.564	890	-40.249
2031	10.284	-1.485	8.800	-5.144	-2.173	1.482	-38.766
2032	10.490	-1.512	8.978	-5.144	-1.774	2.059	-36.707
2033	10.700	-1.512	9.187	-5.144	-1.367	2.676	-34.031
2034	10.914	-1.541	9.372	-5.144	-951	3.278	-30.753
2035	11.132	-1.687	9.445	-5.144	-525	3.775	-26.978
2036	11.355	-1.717	9.638	-5.144	-110	4.384	-22.594
2037	11.582	-1.717	9.865	-5.144		4.721	-17.873
2038	11.814	-1.748	10.065	-5.144		4.921	-12.952
2039	12.050	-1.798	10.251	-5.144		5.107	-7.845
2040	12.291	-2.138	10.153	-5.144		5.009	-2.836
<b>2041</b>	<b>12.537</b>	<b>-2.159</b>	<b>10.378</b>	<b>-5.144</b>		<b>5.234</b>	<b>2.398</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 9.132 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 10 2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	64,77 m <sup>2</sup>
LOGGIA	8,43 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	Nr. 10

## GESCHOSSPLAN



Planstand April 2022