



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

66 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 429.627 *) - Dornschneidergasse 27 - 2. OG - Top 12

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	91.449
2023	91.449
2024	47.031
	229.929

Steuerliches Ergebnis

2022	-40.499
2023	-25.919
2024	-20.002
	-86.420

229.929
Eigenaufwand vor Steuer

-43.210
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

186.719
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

199.698

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

971
pro Monat

11.651
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

295
pro Monat

3.540
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

208.369

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.179

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

429.627

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2039

208.369

- 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 199.698 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

66 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022					-91.449		-91.449	-91.449
2023					-91.449	20.249	-71.200	-162.648
2024	2.035	192	2.226	-6.286	-51.090	12.960	-38.131	-200.779
2025	6.104	575	6.679	-18.857	-12.178	10.001	-2.177	-202.956
2026	6.348	575	6.923	-18.857	-11.934	9.257	-2.678	-205.634
2027	6.348	575	6.923	-18.857	-11.934	8.976	-2.958	-208.592
2028	6.601	575	7.176	-18.857	-11.682	8.814	-2.868	-211.460
2029	6.601	575	7.176	-18.857	-11.682	8.522	-3.160	-214.620
2030	6.698	575	7.273	-18.857	-11.584	8.352	-3.232	-217.852
2031	6.698	575	7.273	-18.857	-11.584	8.131	-3.454	-221.305
2032	6.970	575	7.545	-18.857	-11.312	7.954	-3.358	-224.664
2033	6.970	575	7.545	-18.857	-11.312	7.638	-3.675	-228.338
2034	7.252	383	7.635	-18.857	-11.222	7.454	-3.769	-232.107
2035	7.120		7.120	-18.857	-11.737	7.125	-4.613	-236.720
2036	7.412		7.412	-12.566	-5.154	6.998	1.845	-234.875
2037	7.412		7.412		7.412	6.664	14.076	-220.799
2038	7.715		7.715		7.715	-336	7.380	-213.419
2039	8.203		8.203		8.203	-3.152	5.051	-208.369
2040	9.179		9.179		9.179	-4.101	5.078	-203.290

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 575 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

66 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-40.499		-40.499	-40.499
2023				-25.919		-25.919	-66.418
2024	2.404	-369	2.035	-20.641	-1.395	-20.002	-86.420
2025	7.211	-1.107	6.104	-20.641	-3.976	-18.513	-104.933
2026	7.478	-1.130	6.348	-20.641	-3.659	-17.952	-122.885
2027	7.478	-1.130	6.348	-20.641	-3.334	-17.627	-140.512
2028	7.754	-1.153	6.601	-20.641	-3.003	-17.043	-157.555
2029	7.754	-1.153	6.601	-20.641	-2.664	-16.705	-174.260
2030	8.040	-1.342	6.698	-20.641	-2.318	-16.261	-190.521
2031	8.040	-1.342	6.698	-20.641	-1.965	-15.908	-206.429
2032	8.337	-1.367	6.970	-20.641	-1.604	-15.276	-221.705
2033	8.337	-1.367	6.970	-20.641	-1.236	-14.907	-236.612
2034	8.645	-1.394	7.252	-20.641	-859	-14.249	-250.861
2035	8.645	-1.525	7.120	-20.641	-475	-13.996	-264.858
2036	8.965	-1.553	7.412	-20.641	-99	-13.328	-278.186
2037	8.965	-1.553	7.412	-6.741		671	-277.515
2038	9.296	-1.581	7.715	-1.411		6.304	-271.211
2039	9.829	-1.626	8.203			8.203	-263.008
2040	11.112	-1.933	9.179			9.179	-253.828

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 7.211 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
		106.487			106.487
		minus Steuer			plus Steuer
		-17.213			85.001
		nach Steuer			nach Steuer
		89.274			191.488

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 102.214

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

66 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	4.891	1.395	6.286	194.808
2025	14.881	3.976	18.857	179.927
2026	15.198	3.659	18.857	164.728
2027	15.523	3.334	18.857	149.205
2028	15.855	3.003	18.857	133.351
2029	16.193	2.664	18.857	117.158
2030	16.539	2.318	18.857	100.619
2031	16.892	1.965	18.857	83.726
2032	17.253	1.604	18.857	66.473
2033	17.621	1.236	18.857	48.852
2034	17.998	859	18.857	30.854
2035	18.382	475	18.857	12.472
2036	12.467	99	12.566	
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

66 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-26.599		-26.599	-26.599
2023				-6.689		-6.689	-33.287
2024	2.752	-369	2.383	-2.299	-1.395	-1.311	-34.599
2025	8.257	-1.107	7.149	-4.651	-3.976	-1.478	-36.076
2026	8.422	-1.130	7.292	-4.651	-3.659	-1.018	-37.094
2027	8.590	-1.130	7.460	-4.651	-3.334	-525	-37.618
2028	8.762	-1.153	7.609	-4.651	-3.003	-45	-37.663
2029	8.937	-1.153	7.784	-4.651	-2.664	469	-37.194
2030	9.116	-1.342	7.774	-4.651	-2.318	805	-36.389
2031	9.298	-1.342	7.956	-4.651	-1.965	1.340	-35.049
2032	9.484	-1.367	8.117	-4.651	-1.604	1.862	-33.187
2033	9.674	-1.367	8.306	-4.651	-1.236	2.420	-30.768
2034	9.867	-1.394	8.474	-4.651	-859	2.963	-27.804
2035	10.065	-1.525	8.539	-4.651	-475	3.413	-24.391
2036	10.266	-1.553	8.713	-4.651	-99	3.963	-20.427
2037	10.471	-1.553	8.919	-4.651		4.268	-16.160
2038	10.681	-1.581	9.100	-4.651		4.449	-11.710
2039	10.894	-1.626	9.268	-4.651		4.618	-7.093
2040	11.112	-1.933	9.179	-4.651		4.529	-2.564
2041	11.334	-1.952	9.383	-4.651		4.732	2.168

STEUERLICHER TOTALGEWINN

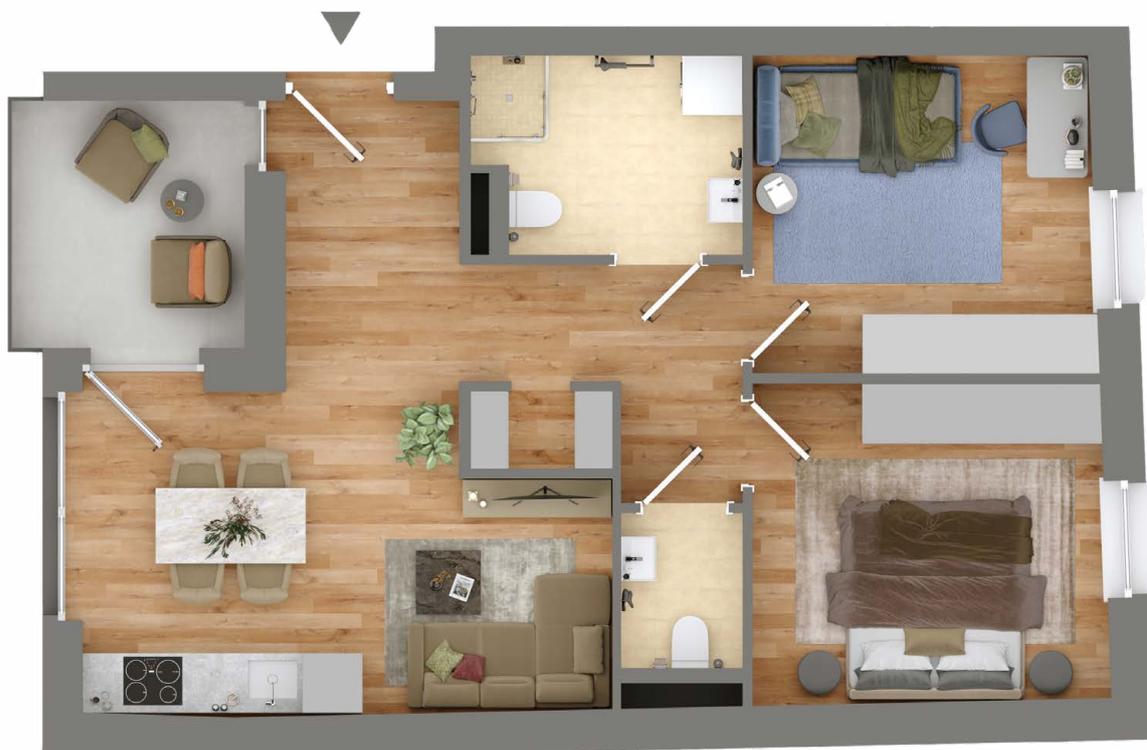
IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 8.257 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 12 2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	56,89 m²
LOGGIA	5,95 m²
KELLERABTEIL	Nr. 12

GESCHOSSPLAN



Planstand April 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.