



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

Barzeichner

66 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

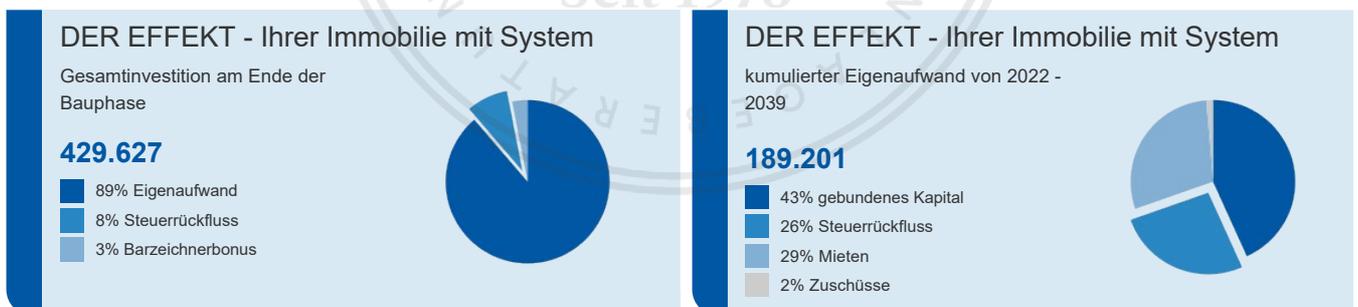
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 429.627 *) - Dornschneidergasse 27 - 2. OG - Top 12

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2022	429.627	2022	-29.734
-Barzeichnerbonus	-13.064	2023	-22.314
	416.563	2024	-18.607
			-70.654

416.563
Eigenaufwand vor Steuer
-35.327
Steuerrückfluss** bei 50% Progression
381.236
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2039)	
Ø Zufluss vor Steuer ***)	603 pro Monat
	7.238 pro Jahr
Ø Zufluss nach Steuer ***)	1.135 pro Monat
	13.619 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.	3,6%

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2040)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	189.201
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	9.179
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,9 %



*) 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.

***) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022.

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	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022				-416.563		-416.563		-416.563
2023					14.867	14.867	3,57 %	-401.696
2024	2.035	192	2.226	2.226	11.157	13.383	3,33 %	-388.313
2025	6.104	575	6.679	6.679	9.303	15.982	4,12 %	-372.330
2026	6.348	575	6.923	6.923	7.268	14.191	3,81 %	-358.139
2027	6.348	575	6.923	6.923	7.147	14.070	3,93 %	-344.069
2028	6.601	575	7.176	7.176	7.147	14.322	4,16 %	-329.747
2029	6.601	575	7.176	7.176	7.020	14.196	4,31 %	-315.551
2030	6.698	575	7.273	7.273	7.020	14.293	4,53 %	-301.258
2031	6.698	575	7.273	7.273	6.972	14.245	4,73 %	-287.013
2032	6.970	575	7.545	7.545	6.972	14.516	5,06 %	-272.497
2033	6.970	575	7.545	7.545	6.836	14.380	5,28 %	-258.117
2034	7.252	383	7.635	7.635	6.836	14.471	5,61 %	-243.646
2035	7.120		7.120	7.120	6.695	13.815	5,67 %	-229.831
2036	7.412		7.412	7.412	6.761	14.173	6,17 %	-215.658
2037	7.412		7.412	7.412	6.615	14.027	6,50 %	-201.632
2038	7.715		7.715	7.715	-336	7.380	3,66 %	-194.252
2039	8.203		8.203	8.203	-3.152	5.051	2,60 %	-189.201
2040	9.179		9.179	9.179	-4.101	5.078	2,68 %	-184.123

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 575 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

***) Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

****) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

*****) Nettoeinnahmen / Aufwand 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 **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-29.734	-29.734	-29.734
2023				-22.314	-22.314	-52.048
2024	2.404	-369	2.035	-20.641	-18.607	-70.654
2025	7.211	-1.107	6.104	-20.641	-14.537	-85.191
2026	7.478	-1.130	6.348	-20.641	-14.293	-99.484
2027	7.478	-1.130	6.348	-20.641	-14.293	-113.778
2028	7.754	-1.153	6.601	-20.641	-14.041	-127.818
2029	7.754	-1.153	6.601	-20.641	-14.041	-141.859
2030	8.040	-1.342	6.698	-20.641	-13.943	-155.802
2031	8.040	-1.342	6.698	-20.641	-13.943	-169.745
2032	8.337	-1.367	6.970	-20.641	-13.671	-183.416
2033	8.337	-1.367	6.970	-20.641	-13.671	-197.088
2034	8.645	-1.394	7.252	-20.641	-13.390	-210.477
2035	8.645	-1.525	7.120	-20.641	-13.521	-223.999
2036	8.965	-1.553	7.412	-20.641	-13.229	-237.228
2037	8.965	-1.553	7.412	-6.741	671	-236.557
2038	9.296	-1.581	7.715	-1.411	6.304	-230.253
2039	9.829	-1.626	8.203		8.203	-222.050
2040	11.112	-1.933	9.179		9.179	-212.870

*) 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 marktconformen 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.

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

66 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-15.834	-15.834	-15.834
2023				-3.135	-3.135	-18.969
2024	2.752	-369	2.383	-2.299	84	-18.885
2025	8.257	-1.107	7.149	-4.651	2.499	-16.387
2026	8.422	-1.130	7.292	-4.651	2.641	-13.745
2027	8.590	-1.130	7.460	-4.651	2.810	-10.936
2028	8.762	-1.153	7.609	-4.651	2.958	-7.978
2029	8.937	-1.153	7.784	-4.651	3.133	-4.845
2030	9.116	-1.342	7.774	-4.651	3.123	-1.722
2031	9.298	-1.342	7.956	-4.651	3.305	1.583

STEUERLICHER TOTALGEWINN

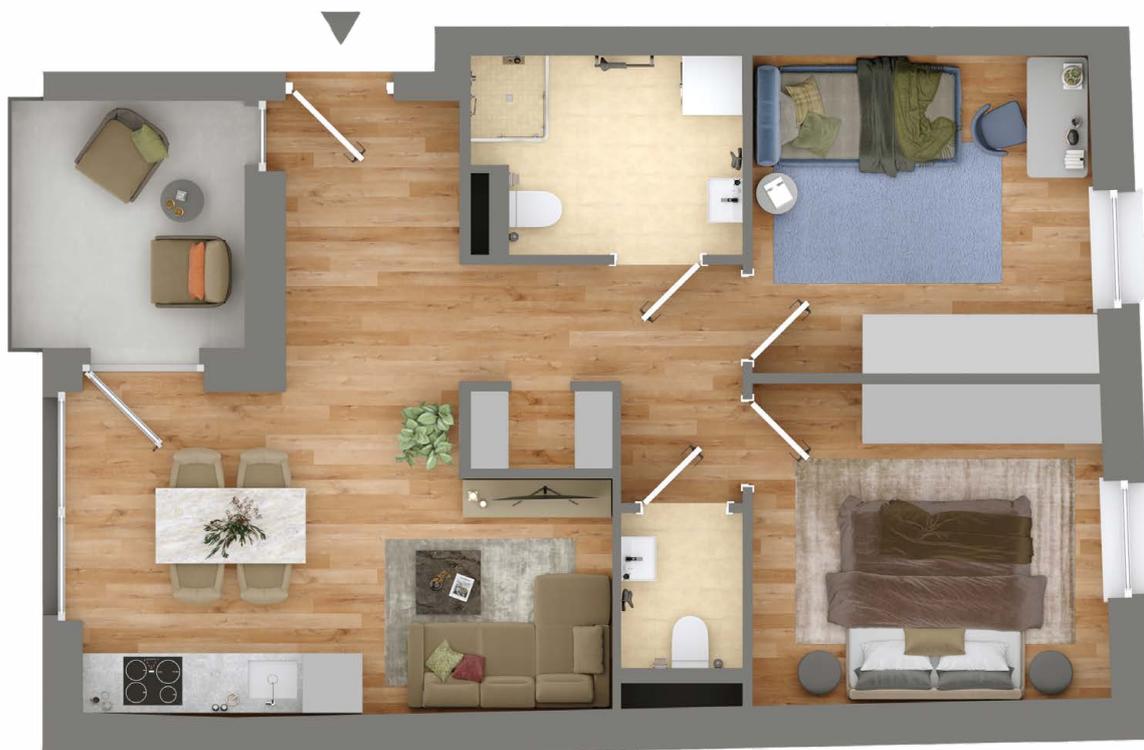
IM 10. JAHR

*) 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.

Immobilien
Investments
Seit 1978
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 10. 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.