



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

75 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 488.213 *) - Dornschneidergasse 27 - 3. OG - Top 15

BAUPHASE (2022 - 2024)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	103.919	2022	-46.021
2023	103.919	2023	-29.454
2024	53.444	2024	-22.729
<hr/>		<hr/>	
	261.283		-98.204

261.283
Eigenaufwand vor Steuer

-49.102
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

212.181
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	226.930
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	1.103	13.240	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	335	4.023
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat	pro Jahr	

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	236.782
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.431
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,4 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 226.930 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

75 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022					-103.919		-103.919	-103.919
2023					-103.919	23.011	-80.909	-184.828
2024	2.312	218	2.530	-7.143	-58.057	14.727	-43.330	-228.158
2025	6.937	653	7.590	-21.429	-13.839	11.364	-2.474	-230.632
2026	7.214	653	7.867	-21.429	-13.562	10.519	-3.043	-233.675
2027	7.214	653	7.867	-21.429	-13.562	10.200	-3.362	-237.036
2028	7.501	653	8.154	-21.429	-13.274	10.016	-3.259	-240.295
2029	7.501	653	8.154	-21.429	-13.274	9.684	-3.591	-243.886
2030	7.612	653	8.265	-21.429	-13.164	9.491	-3.673	-247.559
2031	7.612	653	8.265	-21.429	-13.164	9.239	-3.924	-251.483
2032	7.920	653	8.574	-21.429	-12.855	9.039	-3.816	-255.300
2033	7.920	653	8.574	-21.429	-12.855	8.679	-4.176	-259.475
2034	8.241	435	8.676	-21.429	-12.753	8.470	-4.283	-263.758
2035	8.091		8.091	-21.429	-13.338	8.096	-5.242	-268.999
2036	8.423		8.423	-14.279	-5.857	7.953	2.096	-266.903
2037	8.423		8.423		8.423	7.573	15.996	-250.908
2038	8.767		8.767		8.767	-381	8.386	-242.522
2039	9.321		9.321		9.321	-3.582	5.739	-236.782
2040	10.431		10.431		10.431	-4.661	5.771	-231.012

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 653 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

75 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-46.021		-46.021	-46.021
2023				-29.454		-29.454	-75.475
2024	2.732	-419	2.312	-23.456	-1.585	-22.729	-98.204
2025	8.195	-1.258	6.937	-23.456	-4.519	-21.038	-119.242
2026	8.497	-1.284	7.214	-23.456	-4.158	-20.400	-139.642
2027	8.497	-1.284	7.214	-23.456	-3.789	-20.031	-159.673
2028	8.811	-1.310	7.501	-23.456	-3.412	-19.367	-179.040
2029	8.811	-1.310	7.501	-23.456	-3.027	-18.982	-198.023
2030	9.137	-1.525	7.612	-23.456	-2.634	-18.479	-216.501
2031	9.137	-1.525	7.612	-23.456	-2.233	-18.077	-234.579
2032	9.474	-1.554	7.920	-23.456	-1.823	-17.359	-251.937
2033	9.474	-1.554	7.920	-23.456	-1.404	-16.940	-268.877
2034	9.824	-1.584	8.241	-23.456	-977	-16.192	-285.069
2035	9.824	-1.733	8.091	-23.456	-540	-15.905	-300.974
2036	10.187	-1.764	8.423	-23.456	-113	-15.146	-316.120
2037	10.187	-1.764	8.423	-7.660		763	-315.358
2038	10.563	-1.796	8.767	-1.603		7.164	-308.194
2039	11.169	-1.848	9.321			9.321	-298.873
2040	12.628	-2.196	10.431			10.431	-288.441

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 8.195 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
		121.008			121.008
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.560			96.592
		nach Steuer			nach Steuer
		101.448			217.600

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 116.152

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

75 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	5.558	1.585	7.143	221.372
2025	16.910	4.519	21.429	204.462
2026	17.271	4.158	21.429	187.191
2027	17.640	3.789	21.429	169.552
2028	18.017	3.412	21.429	151.535
2029	18.401	3.027	21.429	133.134
2030	18.794	2.634	21.429	114.339
2031	19.196	2.233	21.429	95.144
2032	19.606	1.823	21.429	75.538
2033	20.024	1.404	21.429	55.514
2034	20.452	977	21.429	35.062
2035	20.889	540	21.429	14.173
2036	14.167	113	14.279	
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

75 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-30.226		-30.226	-30.226
2023				-7.601		-7.601	-37.827
2024	3.127	-419	2.708	-2.613	-1.585	-1.490	-39.316
2025	9.382	-1.258	8.124	-5.285	-4.519	-1.679	-40.996
2026	9.570	-1.284	8.286	-5.285	-4.158	-1.156	-42.152
2027	9.761	-1.284	8.478	-5.285	-3.789	-596	-42.748
2028	9.957	-1.310	8.646	-5.285	-3.412	-51	-42.799
2029	10.156	-1.310	8.845	-5.285	-3.027	533	-42.266
2030	10.359	-1.525	8.834	-5.285	-2.634	914	-41.351
2031	10.566	-1.525	9.041	-5.285	-2.233	1.523	-39.829
2032	10.777	-1.554	9.224	-5.285	-1.823	2.116	-37.713
2033	10.993	-1.554	9.439	-5.285	-1.404	2.750	-34.963
2034	11.213	-1.584	9.629	-5.285	-977	3.368	-31.596
2035	11.437	-1.733	9.704	-5.285	-540	3.879	-27.717
2036	11.666	-1.764	9.902	-5.285	-113	4.504	-23.213
2037	11.899	-1.764	10.135	-5.285		4.850	-18.363
2038	12.137	-1.796	10.341	-5.285		5.056	-13.307
2039	12.380	-1.848	10.532	-5.285		5.247	-8.060
2040	12.628	-2.196	10.431	-5.285		5.146	-2.914
2041	12.880	-2.218	10.662	-5.285		5.377	2.464

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 9.382 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 15 3. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	64,77 m²
LOGGIA	7,78 m²
KELLERABTEIL	Nr. 15

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. Mobilier und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.