



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

67 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 436.137 *) - Dornschneidergasse 27 - 3. OG - Top 17

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	92.835
2023	92.835
2024	47.743
	<hr/>
	233.413

Steuerliches Ergebnis

2022	-41.112
2023	-26.312
2024	-20.305
	<hr/>
	-87.729

233.413
Eigenaufwand vor Steuer

-43.864
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

189.548
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

202.724

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

986

pro Monat

11.828

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

299

pro Monat

3.594

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

211.526

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

9.319

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

436.137

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2039

211.526

- 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 202.724 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

67 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-92.835		-92.835	-92.835
€	2023					-92.835	20.556	-72.278	-165.113
	2024	2.066	195	2.260	-6.381	-51.864	13.156	-38.708	-203.821
	2025	6.197	584	6.780	-19.143	-12.363	10.152	-2.210	-206.031
	2026	6.444	584	7.028	-19.143	-12.115	9.397	-2.718	-208.749
	2027	6.444	584	7.028	-19.143	-12.115	9.112	-3.003	-211.753
	2028	6.701	584	7.284	-19.143	-11.859	8.947	-2.911	-214.664
	2029	6.701	584	7.284	-19.143	-11.859	8.651	-3.208	-217.872
	2030	6.800	584	7.383	-19.143	-11.760	8.479	-3.281	-221.153
	2031	6.800	584	7.383	-19.143	-11.760	8.254	-3.506	-224.658
€	2032	7.076	584	7.659	-19.143	-11.484	8.075	-3.409	-228.068
	2033	7.076	584	7.659	-19.143	-11.484	7.754	-3.730	-231.798
	2034	7.362	389	7.751	-19.143	-11.392	7.566	-3.826	-235.624
	2035	7.228		7.228	-19.143	-11.915	7.232	-4.683	-240.306
	2036	7.524		7.524	-12.756	-5.232	7.104	1.872	-238.434
	2037	7.524		7.524		7.524	6.765	14.290	-224.144
	2038	7.832		7.832		7.832	-341	7.491	-216.653
	2039	8.327		8.327		8.327	-3.200	5.127	-211.526
	2040	9.319		9.319		9.319	-4.163	5.155	-206.371

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 584 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

67 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-41.112		-41.112	-41.112
2023				-26.312		-26.312	-67.424
2024	2.440	-375	2.066	-20.954	-1.416	-20.305	-87.729
2025	7.321	-1.124	6.197	-20.954	-4.037	-18.794	-106.523
2026	7.591	-1.147	6.444	-20.954	-3.714	-18.224	-124.747
2027	7.591	-1.147	6.444	-20.954	-3.385	-17.894	-142.641
2028	7.871	-1.171	6.701	-20.954	-3.048	-17.301	-159.943
2029	7.871	-1.171	6.701	-20.954	-2.704	-16.958	-176.900
2030	8.162	-1.363	6.800	-20.954	-2.353	-16.508	-193.408
2031	8.162	-1.363	6.800	-20.954	-1.995	-16.149	-209.557
2032	8.464	-1.388	7.076	-20.954	-1.629	-15.507	-225.064
2033	8.464	-1.388	7.076	-20.954	-1.254	-15.133	-240.197
2034	8.776	-1.415	7.362	-20.954	-872	-14.465	-254.662
2035	8.776	-1.549	7.228	-20.954	-482	-14.208	-268.871
2036	9.101	-1.576	7.524	-20.954	-101	-13.530	-282.401
2037	9.101	-1.576	7.524	-6.843		681	-281.720
2038	9.437	-1.605	7.832	-1.432		6.400	-275.320
2039	9.978	-1.651	8.327			8.327	-266.993
2040	11.281	-1.962	9.319			9.319	-257.674

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 7.321 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
		108.100			108.100
		minus Steuer			plus Steuer
		-17.473			86.289
		nach Steuer			nach Steuer
		90.627			194.389

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 103.762

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

67 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	4.965	1.416	6.381	197.759
2025	15.106	4.037	19.143	182.653
2026	15.429	3.714	19.143	167.224
2027	15.758	3.385	19.143	151.466
2028	16.095	3.048	19.143	135.371
2029	16.439	2.704	19.143	118.933
2030	16.790	2.353	19.143	102.143
2031	17.148	1.995	19.143	84.995
2032	17.514	1.629	19.143	67.481
2033	17.888	1.254	19.143	49.592
2034	18.270	872	19.143	31.322
2035	18.661	482	19.143	12.661
2036	12.656	101	12.756	
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

67 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-27.002		-27.002	-27.002
2023				-6.790		-6.790	-33.792
2024	2.794	-375	2.419	-2.334	-1.416	-1.331	-35.123
2025	8.382	-1.124	7.258	-4.721	-4.037	-1.500	-36.623
2026	8.549	-1.147	7.402	-4.721	-3.714	-1.033	-37.656
2027	8.720	-1.147	7.573	-4.721	-3.385	-532	-38.188
2028	8.895	-1.171	7.724	-4.721	-3.048	-45	-38.234
2029	9.073	-1.171	7.902	-4.721	-2.704	476	-37.758
2030	9.254	-1.363	7.891	-4.721	-2.353	817	-36.941
2031	9.439	-1.363	8.077	-4.721	-1.995	1.360	-35.580
2032	9.628	-1.388	8.240	-4.721	-1.629	1.890	-33.690
2033	9.820	-1.388	8.432	-4.721	-1.254	2.456	-31.234
2034	10.017	-1.415	8.602	-4.721	-872	3.008	-28.225
2035	10.217	-1.549	8.669	-4.721	-482	3.465	-24.760
2036	10.422	-1.576	8.845	-4.721	-101	4.024	-20.737
2037	10.630	-1.576	9.054	-4.721		4.333	-16.404
2038	10.843	-1.605	9.238	-4.721		4.517	-11.888
2039	11.059	-1.651	9.409	-4.721		4.687	-7.200
2040	11.281	-1.962	9.319	-4.721		4.597	-2.603
2041	11.506	-1.981	9.525	-4.721		4.804	2.201

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 8.382 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 17 3. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	56,89 m²
LOGGIA	5,95 m²
KELLERABTEIL	Nr. 17

Planstand April 2022

GESCHOSSPLAN

