



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

46 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 299.437 *) - Dornschneidergasse 27 - 3. OG - Top 18

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	63.737
2023	63.737
2024	32.779
	160.253

Steuerliches Ergebnis

2022	-28.226
2023	-18.065
2024	-13.940
	-60.232

160.253
Eigenaufwand vor Steuer

-30.116
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

130.137
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

139.184

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

677
pro Monat

8.120
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

206
pro Monat

2.467
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

145.227

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.398

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

299.437

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

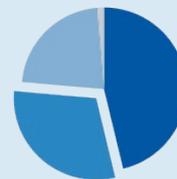


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2039

145.227

- 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 139.184 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

46 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022					-63.737		-63.737	-63.737
2023					-63.737	14.113	-49.624	-113.361
2024	1.418	134	1.552	-4.381	-35.608	9.032	-26.576	-139.937
2025	4.255	401	4.655	-13.143	-8.488	6.970	-1.517	-141.454
2026	4.424	401	4.825	-13.143	-8.318	6.452	-1.866	-143.321
2027	4.424	401	4.825	-13.143	-8.318	6.256	-2.062	-145.382
2028	4.601	401	5.001	-13.143	-8.142	6.143	-1.999	-147.381
2029	4.601	401	5.001	-13.143	-8.142	5.939	-2.202	-149.584
2030	4.668	401	5.069	-13.143	-8.074	5.821	-2.253	-151.836
2031	4.668	401	5.069	-13.143	-8.074	5.667	-2.407	-154.243
2032	4.858	401	5.258	-13.143	-7.884	5.544	-2.341	-156.584
2033	4.858	401	5.258	-13.143	-7.884	5.323	-2.561	-159.145
2034	5.054	267	5.321	-13.143	-7.822	5.195	-2.627	-161.772
2035	4.962		4.962	-13.143	-8.180	4.966	-3.215	-164.986
2036	5.166		5.166	-8.758	-3.592	4.878	1.286	-163.701
2037	5.166		5.166		5.166	4.645	9.811	-153.890
2038	5.377		5.377		5.377	-234	5.143	-148.747
2039	5.717		5.717		5.717	-2.197	3.520	-145.227
2040	6.398		6.398		6.398	-2.859	3.539	-141.687

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 401 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

46 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-28.226		-28.226	-28.226
2023				-18.065		-18.065	-46.291
2024	1.675	-257	1.418	-14.386	-972	-13.940	-60.232
2025	5.026	-772	4.255	-14.386	-2.771	-12.903	-73.135
2026	5.212	-787	4.424	-14.386	-2.550	-12.512	-85.647
2027	5.212	-787	4.424	-14.386	-2.324	-12.286	-97.933
2028	5.404	-804	4.601	-14.386	-2.093	-11.879	-109.811
2029	5.404	-804	4.601	-14.386	-1.857	-11.643	-121.454
2030	5.604	-935	4.668	-14.386	-1.616	-11.334	-132.788
2031	5.604	-935	4.668	-14.386	-1.370	-11.087	-143.875
2032	5.811	-953	4.858	-14.386	-1.118	-10.647	-154.522
2033	5.811	-953	4.858	-14.386	-861	-10.390	-164.911
2034	6.026	-971	5.054	-14.386	-599	-9.931	-174.843
2035	6.026	-1.063	4.962	-14.386	-331	-9.755	-184.598
2036	6.248	-1.082	5.166	-14.386	-69	-9.289	-193.887
2037	6.248	-1.082	5.166	-4.698		468	-193.419
2038	6.479	-1.102	5.377	-983		4.394	-189.026
2039	6.850	-1.133	5.717			5.717	-183.308
2040	7.745	-1.347	6.398			6.398	-176.911

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 5.026 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.
- ***) 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
		74.218			74.218
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.997			59.243
		nach Steuer			nach Steuer
		62.222			133.461

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 71.240

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

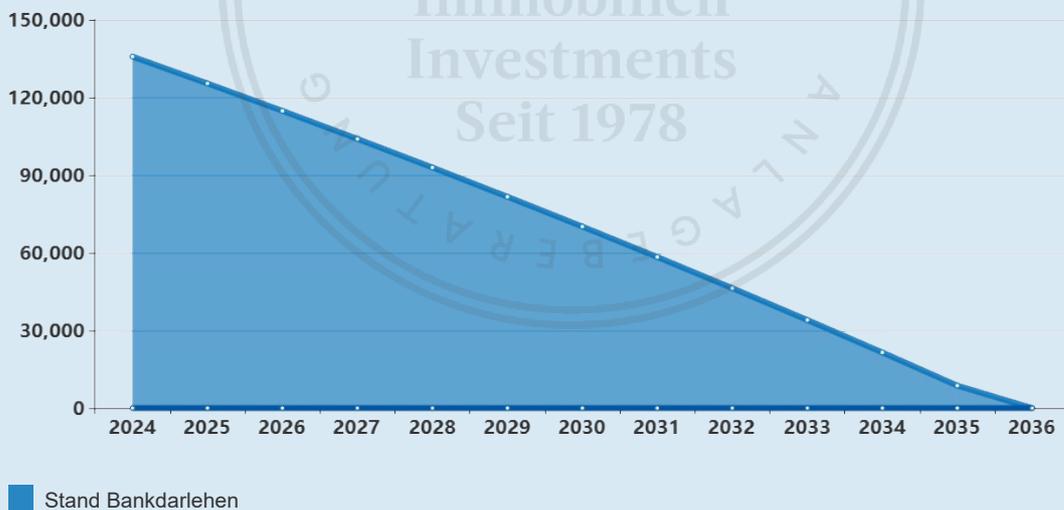
8020 Graz | Dornschneidergasse 27

KREDITÜBERSICHT

46 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	3.409	972	4.381	135.775
2025	10.371	2.771	13.143	125.404
2026	10.593	2.550	13.143	114.811
2027	10.819	2.324	13.143	103.992
2028	11.050	2.093	13.143	92.941
2029	11.286	1.857	13.143	81.655
2030	11.527	1.616	13.143	70.128
2031	11.773	1.370	13.143	58.355
2032	12.025	1.118	13.143	46.330
2033	12.282	861	13.143	34.048
2034	12.544	599	13.143	21.505
2035	12.812	331	13.143	8.693
2036	8.689	69	8.758	
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

46 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-18.538		-18.538	-18.538
2023				-4.662		-4.662	-23.200
2024	1.918	-257	1.661	-1.603	-972	-914	-24.114
2025	5.755	-772	4.983	-3.241	-2.771	-1.030	-25.144
2026	5.870	-787	5.082	-3.241	-2.550	-709	-25.853
2027	5.987	-787	5.200	-3.241	-2.324	-366	-26.219
2028	6.107	-804	5.303	-3.241	-2.093	-31	-26.250
2029	6.229	-804	5.425	-3.241	-1.857	327	-25.923
2030	6.353	-935	5.418	-3.241	-1.616	561	-25.362
2031	6.481	-935	5.545	-3.241	-1.370	934	-24.428
2032	6.610	-953	5.657	-3.241	-1.118	1.298	-23.131
2033	6.742	-953	5.789	-3.241	-861	1.687	-21.444
2034	6.877	-971	5.906	-3.241	-599	2.065	-19.379
2035	7.015	-1.063	5.952	-3.241	-331	2.379	-17.000
2036	7.155	-1.082	6.073	-3.241	-69	2.762	-14.237
2037	7.298	-1.082	6.216	-3.241		2.975	-11.263
2038	7.444	-1.102	6.342	-3.241		3.101	-8.162
2039	7.593	-1.133	6.460	-3.241		3.218	-4.943
2040	7.745	-1.347	6.398	-3.241		3.156	-1.787
2041	7.900	-1.360	6.540	-3.241		3.298	1.511

STEUERLICHER TOTALGEWINN

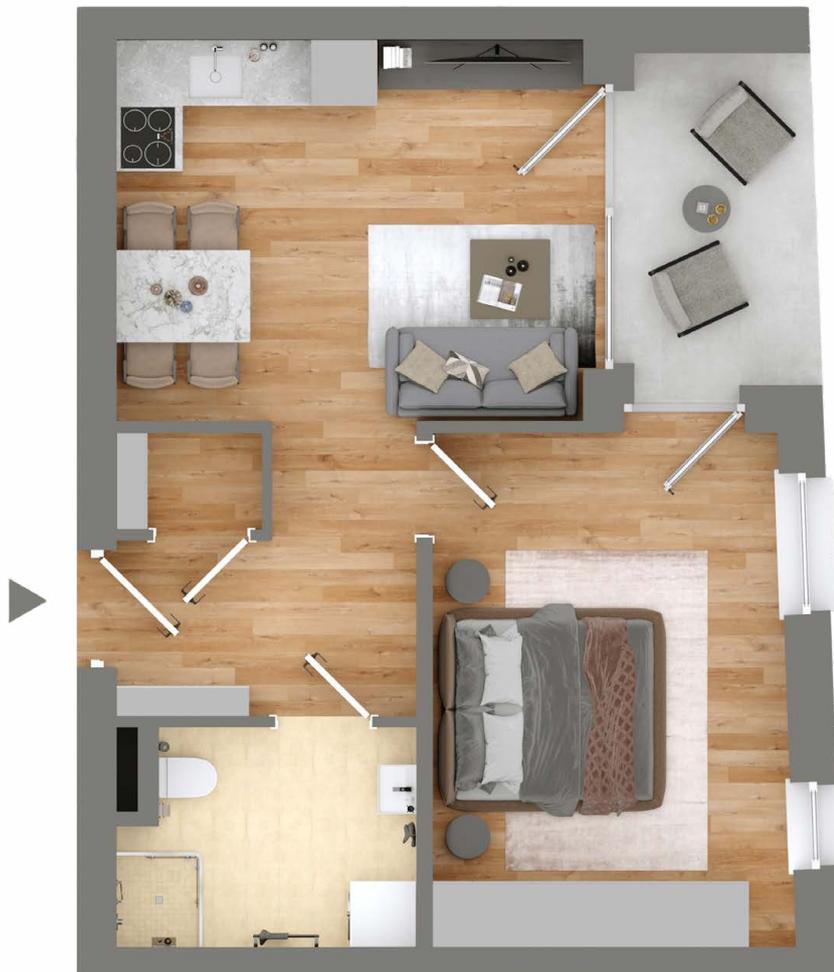
IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 5.755 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 18
3. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE **43,58 m²**
LOGGIA **5,80 m²**
KELLERABTEIL **Nr. 18**

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.