



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

43 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 279.909 *) - Dornschneidergasse 27 - 3. OG - Top 19

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	59.580
2023	59.580
2024	30.641
	149.802

Steuerliches Ergebnis

2022	-26.386
2023	-16.887
2024	-13.031
	-56.304

149.802
Eigenaufwand vor Steuer

-28.152
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

121.650
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

130.106

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

633

pro Monat

7.591

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

192

pro Monat

2.307

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

135.755

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.981

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

279.909

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

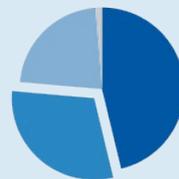


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2039

135.755

- 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 130.106 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

43 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022					-59.580		-59.580	-59.580
2023					-59.580	13.193	-46.388	-105.968
2024	1.326	125	1.451	-4.095	-33.286	8.443	-24.843	-130.811
2025	3.977	375	4.352	-12.286	-7.934	6.516	-1.419	-132.229
2026	4.136	375	4.510	-12.286	-7.775	6.031	-1.744	-133.974
2027	4.136	375	4.510	-12.286	-7.775	5.848	-1.927	-135.901
2028	4.301	375	4.675	-12.286	-7.611	5.742	-1.868	-137.769
2029	4.301	375	4.675	-12.286	-7.611	5.552	-2.059	-139.828
2030	4.364	375	4.738	-12.286	-7.547	5.442	-2.106	-141.934
2031	4.364	375	4.738	-12.286	-7.547	5.297	-2.250	-144.184
2032	4.541	375	4.916	-12.286	-7.370	5.182	-2.188	-146.372
2033	4.541	375	4.916	-12.286	-7.370	4.976	-2.394	-148.766
2034	4.725	250	4.974	-12.286	-7.311	4.856	-2.455	-151.221
2035	4.639		4.639	-12.286	-7.647	4.642	-3.005	-154.226
2036	4.829		4.829	-8.187	-3.358	4.559	1.202	-153.025
2037	4.829		4.829		4.829	4.342	9.171	-143.854
2038	5.027		5.027		5.027	-219	4.808	-139.046
2039	5.344		5.344		5.344	-2.054	3.291	-135.755
2040	5.981		5.981		5.981	-2.672	3.308	-132.447

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 375 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

43 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-26.386		-26.386	-26.386
2023				-16.887		-16.887	-43.272
2024	1.566	-240	1.326	-13.448	-909	-13.031	-56.304
2025	4.698	-721	3.977	-13.448	-2.591	-12.062	-68.365
2026	4.872	-736	4.136	-13.448	-2.384	-11.696	-80.061
2027	4.872	-736	4.136	-13.448	-2.172	-11.485	-91.546
2028	5.052	-751	4.301	-13.448	-1.956	-11.104	-102.650
2029	5.052	-751	4.301	-13.448	-1.736	-10.883	-113.533
2030	5.238	-874	4.364	-13.448	-1.510	-10.595	-124.128
2031	5.238	-874	4.364	-13.448	-1.280	-10.364	-134.492
2032	5.432	-891	4.541	-13.448	-1.045	-9.952	-144.444
2033	5.432	-891	4.541	-13.448	-805	-9.712	-154.156
2034	5.633	-908	4.725	-13.448	-560	-9.283	-163.440
2035	5.633	-994	4.639	-13.448	-310	-9.119	-172.559
2036	5.841	-1.012	4.829	-13.448	-65	-8.684	-181.242
2037	5.841	-1.012	4.829	-4.392		437	-180.805
2038	6.056	-1.030	5.027	-919		4.107	-176.698
2039	6.404	-1.059	5.344			5.344	-171.354
2040	7.240	-1.259	5.981			5.981	-165.373

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 4.698 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
		69.378			69.378
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.214			55.380
		nach Steuer			nach Steuer
		58.164			124.757

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 66.594

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

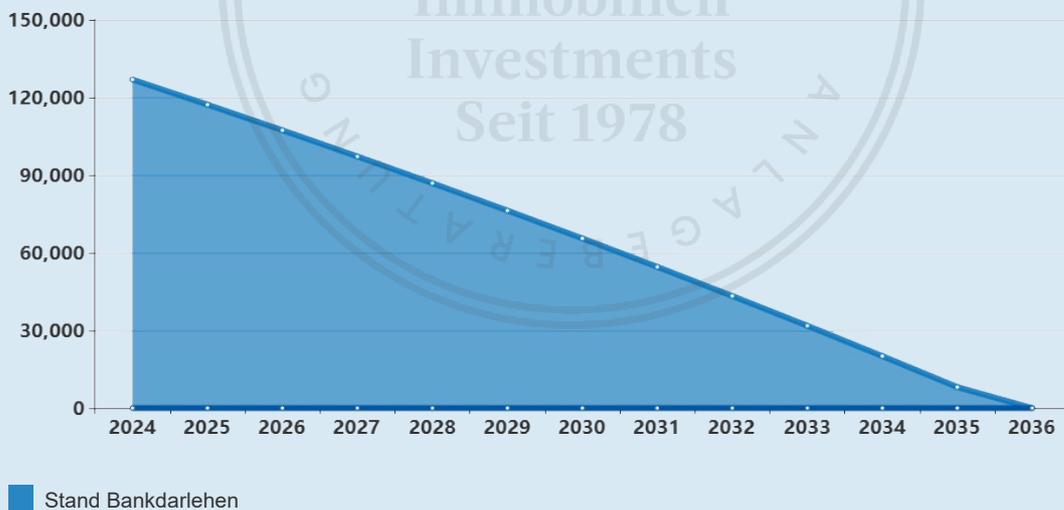
8020 Graz | Dornschneidergasse 27

KREDITÜBERSICHT

43 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	3.186	909	4.095	126.920
2025	9.695	2.591	12.286	117.225
2026	9.902	2.384	12.286	107.323
2027	10.113	2.172	12.286	97.210
2028	10.329	1.956	12.286	86.880
2029	10.550	1.736	12.286	76.330
2030	10.775	1.510	12.286	65.555
2031	11.006	1.280	12.286	54.549
2032	11.241	1.045	12.286	43.309
2033	11.481	805	12.286	31.828
2034	11.726	560	12.286	20.102
2035	11.976	310	12.286	8.126
2036	8.122	65	8.187	
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

43 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-17.329		-17.329	-17.329
2023				-4.358		-4.358	-21.687
2024	1.793	-240	1.553	-1.498	-909	-854	-22.541
2025	5.379	-721	4.658	-3.030	-2.591	-963	-23.504
2026	5.487	-736	4.751	-3.030	-2.384	-663	-24.167
2027	5.597	-736	4.861	-3.030	-2.172	-342	-24.509
2028	5.709	-751	4.957	-3.030	-1.956	-29	-24.538
2029	5.823	-751	5.071	-3.030	-1.736	306	-24.232
2030	5.939	-874	5.065	-3.030	-1.510	524	-23.708
2031	6.058	-874	5.183	-3.030	-1.280	873	-22.835
2032	6.179	-891	5.288	-3.030	-1.045	1.213	-21.622
2033	6.303	-891	5.412	-3.030	-805	1.577	-20.046
2034	6.429	-908	5.521	-3.030	-560	1.931	-18.115
2035	6.557	-994	5.563	-3.030	-310	2.224	-15.891
2036	6.688	-1.012	5.677	-3.030	-65	2.582	-13.309
2037	6.822	-1.012	5.811	-3.030		2.781	-10.528
2038	6.959	-1.030	5.929	-3.030		2.899	-7.629
2039	7.098	-1.059	6.038	-3.030		3.008	-4.621
2040	7.240	-1.259	5.981	-3.030		2.950	-1.671
2041	7.385	-1.271	6.113	-3.030		3.083	1.412

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 5.379 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/Liebhabeirichtlinien). 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 19 3. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	40,00 m ²
LOGGIA	3,62 m ²
KELLERABTEIL	Nr. 19

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.