



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

40 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 260.380 *) - Dornschneidergasse 27 - EG - Top 2

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	55.424	2022	-24.545
2023	55.424	2023	-15.709
2024	28.504	2024	-12.122
	139.351		-52.375

139.351
Eigenaufwand vor Steuer

-26.188
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

113.163
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

121.029

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

588

pro Monat

7.061

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

179

pro Monat

2.146

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

126.284

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.563

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

260.380

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2039

126.284

- 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 121.029 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

40 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022					-55.424		-55.424	-55.424
2023					-55.424	12.272	-43.151	-98.575
2024	1.233	116	1.349	-3.810	-30.964	7.854	-23.109	-121.684
2025	3.700	348	4.048	-11.429	-7.381	6.061	-1.320	-123.004
2026	3.847	348	4.196	-11.429	-7.233	5.610	-1.623	-124.627
2027	3.847	348	4.196	-11.429	-7.233	5.440	-1.793	-126.419
2028	4.000	348	4.349	-11.429	-7.080	5.342	-1.738	-128.157
2029	4.000	348	4.349	-11.429	-7.080	5.165	-1.915	-130.073
2030	4.060	348	4.408	-11.429	-7.021	5.062	-1.959	-132.031
2031	4.060	348	4.408	-11.429	-7.021	4.928	-2.093	-134.124
2032	4.224	348	4.573	-11.429	-6.856	4.821	-2.035	-136.160
2033	4.224	348	4.573	-11.429	-6.856	4.629	-2.227	-138.387
2034	4.395	232	4.627	-11.429	-6.801	4.517	-2.284	-140.671
2035	4.315		4.315	-11.429	-7.113	4.318	-2.796	-143.466
2036	4.492		4.492	-7.616	-3.123	4.241	1.118	-142.349
2037	4.492		4.492		4.492	4.039	8.531	-133.817
2038	4.676		4.676		4.676	-203	4.472	-129.345
2039	4.971		4.971		4.971	-1.910	3.061	-126.284
2040	5.563		5.563		5.563	-2.486	3.078	-123.206

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 348 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

40 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-24.545		-24.545	-24.545
2023				-15.709		-15.709	-40.253
2024	1.457	-224	1.233	-12.510	-845	-12.122	-52.375
2025	4.371	-671	3.700	-12.510	-2.410	-11.220	-63.596
2026	4.532	-685	3.847	-12.510	-2.217	-10.880	-74.476
2027	4.532	-685	3.847	-12.510	-2.021	-10.683	-85.159
2028	4.699	-699	4.000	-12.510	-1.820	-10.329	-95.488
2029	4.699	-699	4.000	-12.510	-1.615	-10.124	-105.612
2030	4.873	-813	4.060	-12.510	-1.405	-9.855	-115.467
2031	4.873	-813	4.060	-12.510	-1.191	-9.641	-125.109
2032	5.053	-829	4.224	-12.510	-972	-9.258	-134.367
2033	5.053	-829	4.224	-12.510	-749	-9.035	-143.401
2034	5.240	-845	4.395	-12.510	-521	-8.636	-152.037
2035	5.240	-924	4.315	-12.510	-288	-8.483	-160.520
2036	5.433	-941	4.492	-12.510	-60	-8.078	-168.597
2037	5.433	-941	4.492	-4.086		407	-168.191
2038	5.634	-958	4.676	-855		3.821	-164.370
2039	5.957	-985	4.971			4.971	-159.399
2040	6.735	-1.171	5.563			5.563	-153.835

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 4.371 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
		64.538			64.538
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.432			51.516
		nach Steuer			nach Steuer
		54.106			116.053

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 61.948

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

40 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	2.964	845	3.810	118.065
2025	9.019	2.410	11.429	109.047
2026	9.211	2.217	11.429	99.835
2027	9.408	2.021	11.429	90.428
2028	9.609	1.820	11.429	80.819
2029	9.814	1.615	11.429	71.005
2030	10.024	1.405	11.429	60.981
2031	10.238	1.191	11.429	50.743
2032	10.456	972	11.429	40.287
2033	10.680	749	11.429	29.607
2034	10.908	521	11.429	18.700
2035	11.141	288	11.429	7.559
2036	7.556	60	7.616	
2037				
2038				
2039				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

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

40 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-16.120		-16.120	-16.120
2023				-4.054		-4.054	-20.174
2024	1.668	-224	1.444	-1.394	-845	-795	-20.969
2025	5.004	-671	4.333	-2.819	-2.410	-896	-21.864
2026	5.104	-685	4.419	-2.819	-2.217	-617	-22.481
2027	5.206	-685	4.521	-2.819	-2.021	-318	-22.799
2028	5.310	-699	4.611	-2.819	-1.820	-27	-22.826
2029	5.416	-699	4.718	-2.819	-1.615	284	-22.542
2030	5.525	-813	4.711	-2.819	-1.405	488	-22.054
2031	5.635	-813	4.822	-2.819	-1.191	812	-21.242
2032	5.748	-829	4.919	-2.819	-972	1.128	-20.114
2033	5.863	-829	5.034	-2.819	-749	1.467	-18.647
2034	5.980	-845	5.136	-2.819	-521	1.796	-16.851
2035	6.100	-924	5.175	-2.819	-288	2.069	-14.782
2036	6.222	-941	5.281	-2.819	-60	2.402	-12.380
2037	6.346	-941	5.405	-2.819		2.587	-9.794
2038	6.473	-958	5.515	-2.819		2.696	-7.097
2039	6.603	-985	5.617	-2.819		2.798	-4.299
2040	6.735	-1.171	5.563	-2.819		2.745	-1.554
2041	6.869	-1.183	5.687	-2.819		2.868	1.314

STEUERLICHER TOTALGEWINN

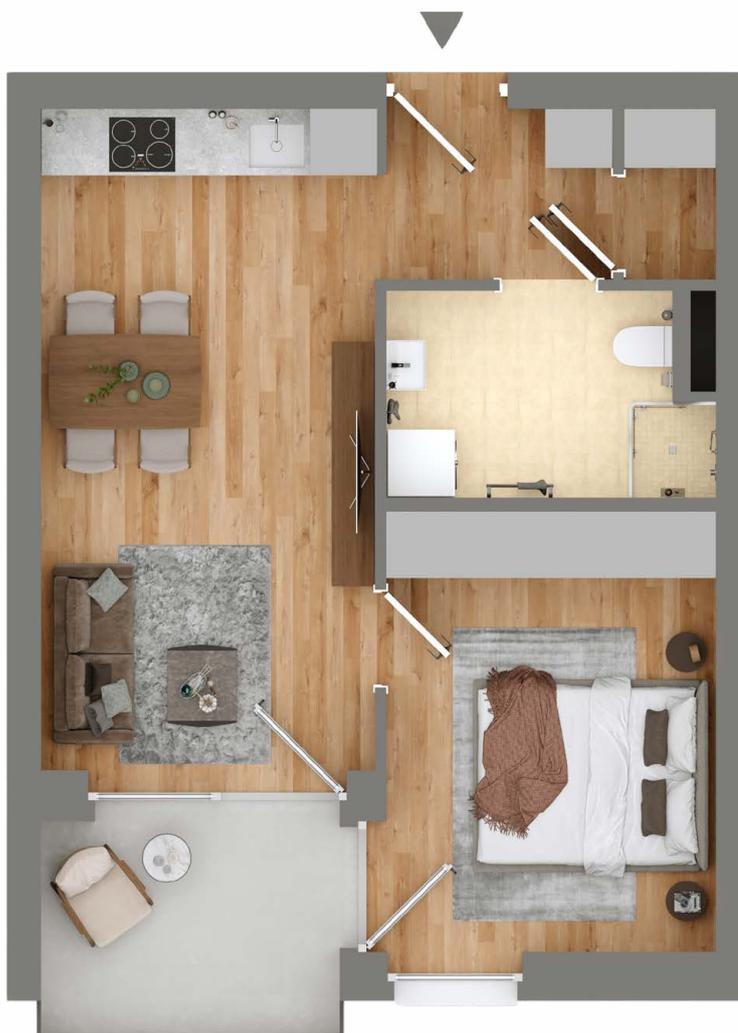
IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 5.004 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 02 ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE **38,63 m²**
LOGGIA **5,15 m²**
KELLERABTEIL **Nr. 02**

GESCHOSSPLAN



Planstand April 2022