



# 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

72 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 468.684 \*) - Dornschneidergasse 27 - DG - Top 20

### BAUPHASE (2022 - 2024)

#### Eigenaufwand

2022	99.762
2023	99.762
2024	51.306
	250.831

#### Steuerliches Ergebnis

2022	-44.181
2023	-28.276
2024	-21.820
	-94.276

250.831  
Eigenaufwand vor Steuer

**-47.138**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**203.693**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*)

217.853

### FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**1.059**  
pro Monat

**12.710**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*)

**322**  
pro Monat

**3.862**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**227.311**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**10.014**

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

**4,4 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**468.684**

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

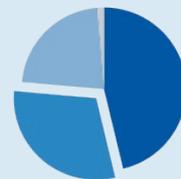


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2039

**227.311**

- 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 217.853 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

72 / 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					-99.762		-99.762	-99.762
2023					-99.762	22.090	-77.672	-177.435
2024	2.220	209	2.429	-6.857	-55.735	14.138	-41.597	-219.032
2025	6.659	627	7.286	-20.571	-13.285	10.910	-2.375	-221.407
2026	6.925	627	7.552	-20.571	-13.019	10.098	-2.921	-224.328
2027	6.925	627	7.552	-20.571	-13.019	9.792	-3.227	-227.555
2028	7.201	627	7.828	-20.571	-12.744	9.615	-3.129	-230.684
2029	7.201	627	7.828	-20.571	-12.743	9.296	-3.447	-234.131
2030	7.307	627	7.934	-20.571	-12.637	9.112	-3.526	-237.657
2031	7.307	627	7.934	-20.571	-12.637	8.870	-3.767	-241.424
2032	7.604	627	8.231	-20.571	-12.341	8.677	-3.664	-245.088
2033	7.604	627	8.231	-20.571	-12.341	8.332	-4.009	-249.096
2034	7.911	418	8.329	-20.571	-12.242	8.131	-4.111	-253.208
2035	7.767		7.767	-20.571	-12.804	7.772	-5.032	-258.240
2036	8.086		8.086	-13.708	-5.622	7.634	2.012	-256.227
2037	8.086		8.086		8.086	7.270	15.356	-240.871
2038	8.417		8.417		8.417	-366	8.050	-232.821
2039	8.948		8.948		8.948	-3.439	5.510	<b>-227.311</b>
2040	10.014		<b>10.014</b>		10.014	-4.474	5.540	-221.771

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 627 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

72 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-44.181		-44.181	-44.181
2023				-28.276		-28.276	-72.456
2024	2.622	-403	2.220	-22.518	-1.522	-21.820	-94.276
2025	7.867	-1.208	6.659	-22.518	-4.338	-20.197	-114.472
2026	8.158	-1.232	6.925	-22.518	-3.991	-19.584	-134.056
2027	8.158	-1.232	6.925	-22.518	-3.637	-19.230	-153.286
2028	8.459	-1.258	7.201	-22.518	-3.276	-18.592	-171.879
2029	8.459	-1.258	7.201	-22.518	-2.906	-18.223	-190.102
2030	8.771	-1.464	7.307	-22.518	-2.529	-17.740	-207.841
2031	8.771	-1.464	7.307	-22.518	-2.144	-17.354	-225.196
2032	9.095	-1.492	7.604	-22.518	-1.750	-16.664	-241.860
2033	9.095	-1.492	7.604	-22.518	-1.348	-16.262	-258.122
2034	9.431	-1.520	7.911	-22.518	-938	-15.544	-273.667
2035	9.431	-1.664	7.767	-22.518	-518	-15.269	-288.936
2036	9.780	-1.694	8.086	-22.518	-108	-14.540	-303.476
2037	9.780	-1.694	8.086	-7.354		732	-302.743
2038	10.141	-1.724	8.417	-1.539		6.877	-295.866
2039	10.722	-1.774	8.948			8.948	-286.918
2040	12.122	-2.108	10.014			10.014	-276.904

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 7.867 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
		116.168			116.168
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.777			92.729
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>97.390</b>			<b>208.896</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 111.506**

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

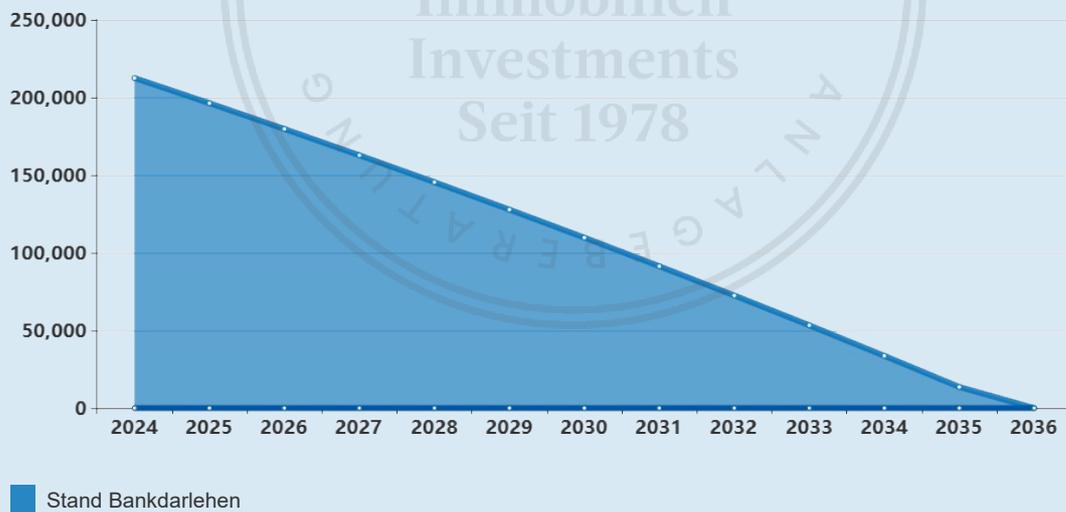
8020 Graz | Dornschneidergasse 27

## KREDITÜBERSICHT

72 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	5.335	1.522	6.857	212.517
2025	16.234	4.338	20.571	196.284
2026	16.580	3.991	20.571	179.704
2027	16.934	3.637	20.571	162.769
2028	17.296	3.276	20.571	145.473
2029	17.665	2.906	20.571	127.808
2030	18.043	2.529	20.571	109.766
2031	18.428	2.144	20.571	91.338
2032	18.821	1.750	20.571	72.517
2033	19.223	1.348	20.571	53.293
2034	19.634	938	20.571	33.659
2035	20.053	518	20.571	13.606
2036	13.600	108	13.708	
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

72 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-29.017		-29.017	-29.017
2023				-7.297		-7.297	-36.314
2024	3.002	-403	2.600	-2.508	-1.522	-1.430	-37.744
2025	9.007	-1.208	7.799	-5.074	-4.338	-1.612	-39.356
2026	9.187	-1.232	7.955	-5.074	-3.991	-1.110	-40.466
2027	9.371	-1.232	8.139	-5.074	-3.637	-572	-41.038
2028	9.558	-1.258	8.300	-5.074	-3.276	-49	-41.087
2029	9.750	-1.258	8.492	-5.074	-2.906	512	-40.575
2030	9.945	-1.464	8.480	-5.074	-2.529	878	-39.697
2031	10.143	-1.464	8.679	-5.074	-2.144	1.462	-38.235
2032	10.346	-1.492	8.855	-5.074	-1.750	2.031	-36.205
2033	10.553	-1.492	9.062	-5.074	-1.348	2.640	-33.565
2034	10.764	-1.520	9.244	-5.074	-938	3.233	-30.332
2035	10.980	-1.664	9.316	-5.074	-518	3.724	-26.608
2036	11.199	-1.694	9.506	-5.074	-108	4.324	-22.284
2037	11.423	-1.694	9.730	-5.074		4.656	-17.629
2038	11.652	-1.724	9.927	-5.074		4.854	-12.775
2039	11.885	-1.774	10.111	-5.074		5.037	-7.738
2040	12.122	-2.108	10.014	-5.074		4.940	-2.797
<b>2041</b>	<b>12.365</b>	<b>-2.129</b>	<b>10.236</b>	<b>-5.074</b>		<b>5.162</b>	<b>2.365</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 9.007 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

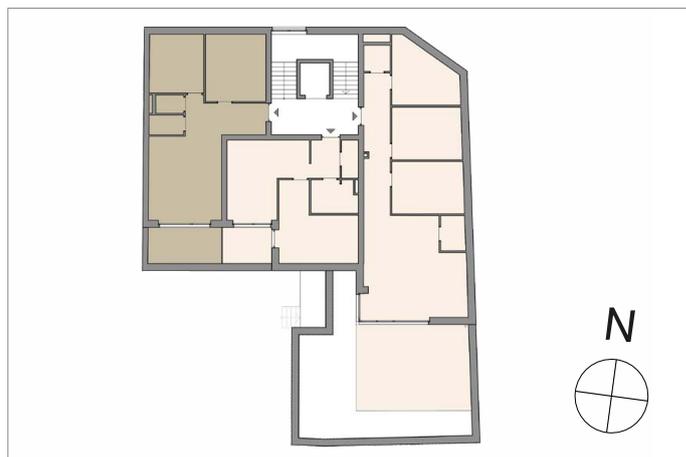
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche 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 20 DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	62,02 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	9,52 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	Nr. 20

## 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.