



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

53 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 345.004 *) - Dornschneidergasse 27 - DG - Top 21

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	73.436
2023	73.436
2024	37.767
	184.640

Steuerliches Ergebnis

2022	-32.522
2023	-20.814
2024	-16.062
	-69.398

184.640
Eigenaufwand vor Steuer

-34.699
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

149.941
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

160.364

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

780
pro Monat

9.356
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

237
pro Monat

2.843
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

167.326

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.371

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

345.004

43% Eigenaufwand
10% Steuerrückfluss
47% Bankdarlehen

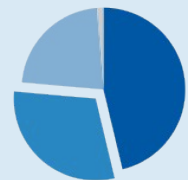


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2039

167.326

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 160.364 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

53 / 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					-73.436		-73.436	-73.436
	2023					-73.436	16.261	-57.175	-130.612
	2024	1.634	154	1.788	-5.048	-41.027	10.407	-30.620	-161.232
	2025	4.902	462	5.364	-15.143	-9.779	8.031	-1.748	-162.980
	2026	5.098	462	5.559	-15.143	-9.584	7.433	-2.150	-165.130
	2027	5.098	462	5.559	-15.143	-9.584	7.208	-2.376	-167.506
	2028	5.301	462	5.762	-15.143	-9.381	7.078	-2.303	-169.809
	2029	5.301	462	5.762	-15.143	-9.381	6.843	-2.538	-172.346
	2030	5.379	462	5.840	-15.143	-9.302	6.707	-2.595	-174.942
	2031	5.379	462	5.840	-15.143	-9.302	6.529	-2.773	-177.715
	2032	5.597	462	6.059	-15.143	-9.084	6.387	-2.697	-180.412
	2033	5.597	462	6.059	-15.143	-9.084	6.133	-2.951	-183.363
	2034	5.823	308	6.131	-15.143	-9.012	5.985	-3.026	-186.389
	2035	5.718		5.718	-15.143	-9.425	5.721	-3.704	-190.093
	2036	5.952		5.952	-10.091	-4.139	5.620	1.481	-188.612
	2037	5.952		5.952		5.952	5.352	11.304	-177.308
	2038	6.195		6.195		6.195	-269	5.926	-171.382
	2039	6.587		6.587		6.587	-2.531	4.056	-167.326
	2040	7.371		7.371		7.371	-3.294	4.078	-163.248

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 462 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

53 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-32.522		-32.522	-32.522
2023				-20.814		-20.814	-53.336
2024	1.930	-296	1.634	-16.576	-1.120	-16.062	-69.398
2025	5.791	-889	4.902	-16.576	-3.193	-14.867	-84.264
2026	6.005	-907	5.098	-16.576	-2.938	-14.416	-98.680
2027	6.005	-907	5.098	-16.576	-2.677	-14.155	-112.836
2028	6.227	-926	5.301	-16.576	-2.411	-13.686	-126.522
2029	6.227	-926	5.301	-16.576	-2.139	-13.414	-139.936
2030	6.457	-1.078	5.379	-16.576	-1.862	-13.058	-152.994
2031	6.457	-1.078	5.379	-16.576	-1.578	-12.775	-165.769
2032	6.695	-1.098	5.597	-16.576	-1.288	-12.267	-178.036
2033	6.695	-1.098	5.597	-16.576	-992	-11.971	-190.007
2034	6.942	-1.119	5.823	-16.576	-690	-11.442	-201.449
2035	6.942	-1.225	5.718	-16.576	-382	-11.240	-212.689
2036	7.199	-1.247	5.952	-16.576	-80	-10.703	-223.392
2037	7.199	-1.247	5.952	-5.413		539	-222.853
2038	7.465	-1.269	6.195	-1.133		5.062	-217.790
2039	7.893	-1.306	6.587			6.587	-211.203
2040	8.923	-1.552	7.371			7.371	-203.832

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 5.791 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
		85.512			85.512
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.822			68.259
		nach Steuer			nach Steuer
		71.690			153.771

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 82.081

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

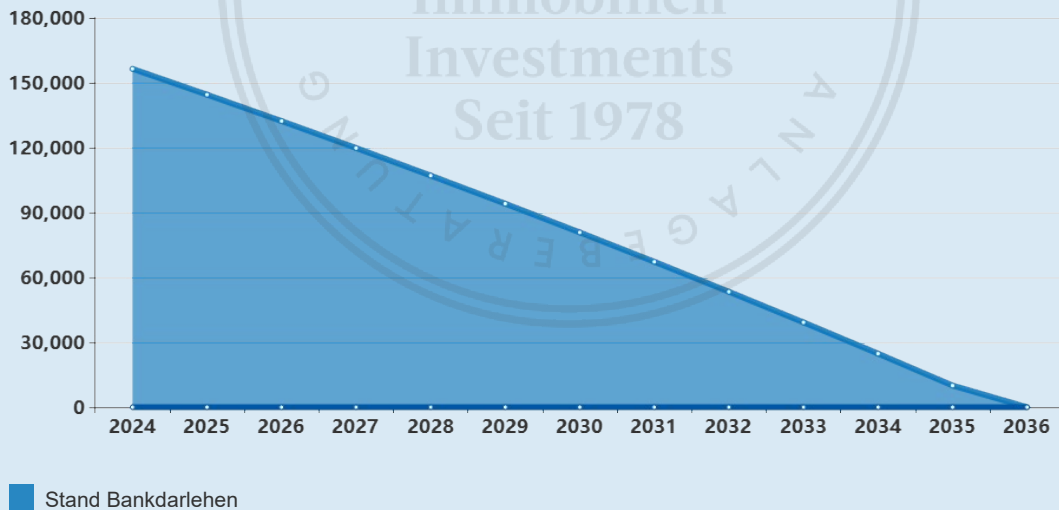
8020 Graz | Dornschneidergasse 27

KREDITÜBERSICHT

53 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	3.927	1.120	5.048	156.436
2025	11.950	3.193	15.143	144.487
2026	12.205	2.938	15.143	132.282
2027	12.465	2.677	15.143	119.816
2028	12.732	2.411	15.143	107.085
2029	13.004	2.139	15.143	94.081
2030	13.281	1.862	15.143	80.800
2031	13.565	1.578	15.143	67.235
2032	13.855	1.288	15.143	53.380
2033	14.151	992	15.143	39.230
2034	14.453	690	15.143	24.777
2035	14.761	382	15.143	10.016
2036	10.011	80	10.091	
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

53 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-21.359		-21.359	-21.359
2023				-5.371		-5.371	-26.731
2024	2.210	-296	1.914	-1.846	-1.120	-1.053	-27.784
2025	6.630	-889	5.741	-3.735	-3.193	-1.187	-28.970
2026	6.763	-907	5.856	-3.735	-2.938	-817	-29.788
2027	6.898	-907	5.991	-3.735	-2.677	-421	-30.209
2028	7.036	-926	6.110	-3.735	-2.411	-36	-30.245
2029	7.177	-926	6.251	-3.735	-2.139	377	-29.868
2030	7.320	-1.078	6.242	-3.735	-1.862	646	-29.222
2031	7.467	-1.078	6.389	-3.735	-1.578	1.076	-28.146
2032	7.616	-1.098	6.518	-3.735	-1.288	1.495	-26.651
2033	7.768	-1.098	6.670	-3.735	-992	1.943	-24.707
2034	7.924	-1.119	6.805	-3.735	-690	2.380	-22.328
2035	8.082	-1.225	6.857	-3.735	-382	2.741	-19.587
2036	8.244	-1.247	6.997	-3.735	-80	3.183	-16.404
2037	8.409	-1.247	7.162	-3.735		3.427	-12.977
2038	8.577	-1.269	7.308	-3.735		3.573	-9.404
2039	8.748	-1.306	7.443	-3.735		3.708	-5.696
2040	8.923	-1.552	7.371	-3.735		3.637	-2.059
2041	9.102	-1.567	7.535	-3.735		3.800	1.741

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 6.630 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

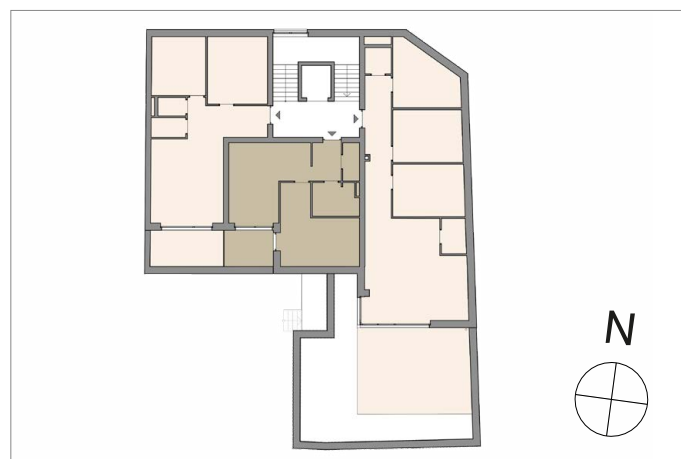
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche 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 21 DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE **47,37 m²**
DACHTERRASSE **6,27 m²**
KELLERABTEIL **Nr. 21**

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. Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.