



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

60 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 390.570 *) - Dornschneidergasse 27 - EG - Top 3

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	83.135
2023	83.135
2024	42.755
	209.026

Steuerliches Ergebnis

2022	-36.817
2023	-23.563
2024	-18.183
	-78.563

209.026
Eigenaufwand vor Steuer

-39.282
Steuerrückfluss**) bei 50%

Progression

169.745
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

181.544

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

883
pro Monat

10.592
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

268
pro Monat

3.218
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

189.426

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.345

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

390.570

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2039

189.426

- 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 181.544 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

60 / 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					-83.135		-83.135	-83.135
€	2023					-83.135	18.409	-64.727	-147.862
	2024	1.850	174	2.024	-5.714	-46.446	11.781	-34.664	-182.526
	2025	5.549	523	6.072	-17.143	-11.071	9.092	-1.979	-184.506
	2026	5.771	523	6.294	-17.143	-10.849	8.415	-2.434	-186.940
	2027	5.771	523	6.294	-17.143	-10.849	8.160	-2.689	-189.629
	2028	6.001	523	6.523	-17.143	-10.620	8.012	-2.607	-192.236
	2029	6.001	523	6.523	-17.143	-10.620	7.747	-2.873	-195.109
	2030	6.089	523	6.612	-17.143	-10.531	7.593	-2.938	-198.047
	2031	6.089	523	6.612	-17.143	-10.531	7.392	-3.140	-201.187
€	2032	6.336	523	6.859	-17.143	-10.284	7.231	-3.053	-204.240
	2033	6.336	523	6.859	-17.143	-10.284	6.943	-3.341	-207.580
	2034	6.592	348	6.941	-17.143	-10.202	6.776	-3.426	-211.006
	2035	6.473		6.473	-17.143	-10.670	6.477	-4.193	-215.200
	2036	6.738		6.738	-11.424	-4.685	6.362	1.677	-213.523
	2037	6.738		6.738		6.738	6.058	12.797	-200.726
	2038	7.014		7.014		7.014	-305	6.709	-194.017
	2039	7.457		7.457		7.457	-2.866	4.591	-189.426
	2040	8.345		8.345		8.345	-3.728	4.617	-184.810

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 523 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

60 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-36.817		-36.817	-36.817
2023				-23.563		-23.563	-60.380
2024	2.185	-335	1.850	-18.765	-1.268	-18.183	-78.563
2025	6.556	-1.006	5.549	-18.765	-3.615	-16.830	-95.394
2026	6.798	-1.027	5.771	-18.765	-3.326	-16.320	-111.714
2027	6.798	-1.027	5.771	-18.765	-3.031	-16.025	-127.738
2028	7.049	-1.048	6.001	-18.765	-2.730	-15.494	-143.232
2029	7.049	-1.048	6.001	-18.765	-2.422	-15.186	-158.418
2030	7.309	-1.220	6.089	-18.765	-2.107	-14.783	-173.201
2031	7.309	-1.220	6.089	-18.765	-1.786	-14.462	-187.663
2032	7.579	-1.243	6.336	-18.765	-1.458	-13.887	-201.550
2033	7.579	-1.243	6.336	-18.765	-1.123	-13.552	-215.102
2034	7.859	-1.267	6.592	-18.765	-781	-12.954	-228.056
2035	7.859	-1.387	6.473	-18.765	-432	-12.724	-240.780
2036	8.150	-1.411	6.738	-18.765	-90	-12.117	-252.896
2037	8.150	-1.411	6.738	-6.128		610	-252.286
2038	8.451	-1.437	7.014	-1.283		5.731	-246.555
2039	8.935	-1.478	7.457			7.457	-239.098
2040	10.102	-1.757	8.345			8.345	-230.753

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 6.556 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
		96.806			96.806
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.648			77.274
		nach Steuer			nach Steuer
		81.159			174.080

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 92.922

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

60 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	4.446	1.268	5.714	177.098
2025	13.528	3.615	17.143	163.570
2026	13.817	3.326	17.143	149.753
2027	14.112	3.031	17.143	135.641
2028	14.413	2.730	17.143	121.228
2029	14.721	2.422	17.143	106.507
2030	15.035	2.107	17.143	91.472
2031	15.357	1.786	17.143	76.115
2032	15.685	1.458	17.143	60.431
2033	16.019	1.123	17.143	44.411
2034	16.362	781	17.143	28.050
2035	16.711	432	17.143	11.338
2036	11.333	90	11.424	
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

60 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-24.181		-24.181	-24.181
2023				-6.081		-6.081	-30.261
2024	2.502	-335	2.167	-2.090	-1.268	-1.192	-31.453
2025	7.506	-1.006	6.500	-4.228	-3.615	-1.343	-32.797
2026	7.656	-1.027	6.629	-4.228	-3.326	-925	-33.722
2027	7.809	-1.027	6.782	-4.228	-3.031	-477	-34.199
2028	7.965	-1.048	6.917	-4.228	-2.730	-41	-34.239
2029	8.125	-1.048	7.076	-4.228	-2.422	426	-33.813
2030	8.287	-1.220	7.067	-4.228	-2.107	731	-33.081
2031	8.453	-1.220	7.233	-4.228	-1.786	1.218	-31.863
2032	8.622	-1.243	7.379	-4.228	-1.458	1.692	-30.170
2033	8.794	-1.243	7.551	-4.228	-1.123	2.200	-27.971
2034	8.970	-1.267	7.703	-4.228	-781	2.694	-25.277
2035	9.150	-1.387	7.763	-4.228	-432	3.103	-22.174
2036	9.333	-1.411	7.921	-4.228	-90	3.603	-18.570
2037	9.519	-1.411	8.108	-4.228		3.880	-14.690
2038	9.710	-1.437	8.273	-4.228		4.045	-10.646
2039	9.904	-1.478	8.426	-4.228		4.198	-6.448
2040	10.102	-1.757	8.345	-4.228		4.117	-2.331
2041	10.304	-1.774	8.530	-4.228		4.302	1.971

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 7.506 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 03 ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE **55,60 m²**
LOGGIA **5,95 m²**
KELLERABTEIL **Nr. 03**

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.