



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

54 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 351.513 *) - Dornschneidergasse 27 - EG - Top 4

BAUPHASE (2022 - 2024)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	74.822	2022	-33.135
2023	74.822	2023	-21.207
2024	38.480	2024	-16.365
	188.124		-70.707

188.124
Eigenaufwand vor Steuer

-35.353
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

152.770
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	163.390
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	794 pro Monat	9.533 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	241 pro Monat	2.897 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	170.483
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.510
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,4 %



- *) 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 163.390 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

54 / 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					-74.822		-74.822	-74.822
€	2023					-74.822	16.568	-58.254	-133.076
	2024	1.665	157	1.822	-5.143	-41.801	10.603	-31.198	-164.274
	2025	4.994	470	5.465	-15.429	-9.964	8.182	-1.781	-166.055
	2026	5.194	470	5.664	-15.429	-9.764	7.574	-2.191	-168.246
	2027	5.194	470	5.664	-15.429	-9.764	7.344	-2.420	-170.666
	2028	5.401	470	5.871	-15.429	-9.558	7.211	-2.346	-173.013
	2029	5.401	470	5.871	-15.429	-9.558	6.972	-2.585	-175.598
	2030	5.480	470	5.951	-15.429	-9.478	6.834	-2.644	-178.242
	2031	5.480	470	5.951	-15.429	-9.478	6.652	-2.826	-181.068
€	2032	5.703	470	6.173	-15.429	-9.256	6.508	-2.748	-183.816
	2033	5.703	470	6.173	-15.429	-9.256	6.249	-3.006	-186.822
	2034	5.933	314	6.247	-15.429	-9.182	6.098	-3.083	-189.906
	2035	5.825		5.825	-15.429	-9.603	5.829	-3.774	-193.680
	2036	6.064		6.064	-10.281	-4.217	5.726	1.509	-192.171
	2037	6.064		6.064		6.064	5.452	11.517	-180.654
	2038	6.312		6.312		6.312	-275	6.038	-174.616
	2039	6.711		6.711		6.711	-2.579	4.132	-170.483
	2040	7.510		7.510		7.510	-3.356	4.155	-166.329

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 470 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

54 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-33.135		-33.135	-33.135
2023				-21.207		-21.207	-54.342
2024	1.967	-302	1.665	-16.888	-1.141	-16.365	-70.707
2025	5.900	-906	4.994	-16.888	-3.254	-15.147	-85.854
2026	6.118	-924	5.194	-16.888	-2.993	-14.688	-100.542
2027	6.118	-924	5.194	-16.888	-2.728	-14.422	-114.965
2028	6.344	-944	5.401	-16.888	-2.457	-13.944	-128.909
2029	6.344	-944	5.401	-16.888	-2.180	-13.667	-142.576
2030	6.579	-1.098	5.480	-16.888	-1.897	-13.305	-155.881
2031	6.579	-1.098	5.480	-16.888	-1.608	-13.016	-168.897
2032	6.822	-1.119	5.703	-16.888	-1.313	-12.498	-181.395
2033	6.822	-1.119	5.703	-16.888	-1.011	-12.197	-193.592
2034	7.073	-1.140	5.933	-16.888	-703	-11.658	-205.250
2035	7.073	-1.248	5.825	-16.888	-389	-11.452	-216.702
2036	7.335	-1.270	6.064	-16.888	-81	-10.905	-227.607
2037	7.335	-1.270	6.064	-5.515		549	-227.058
2038	7.606	-1.293	6.312	-1.154		5.158	-221.900
2039	8.042	-1.330	6.711			6.711	-215.188
2040	9.092	-1.581	7.510			7.510	-207.678

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 5.900 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
		87.126			87.126
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.083			69.546
		nach Steuer			nach Steuer
		73.043			156.672

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 83.629

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

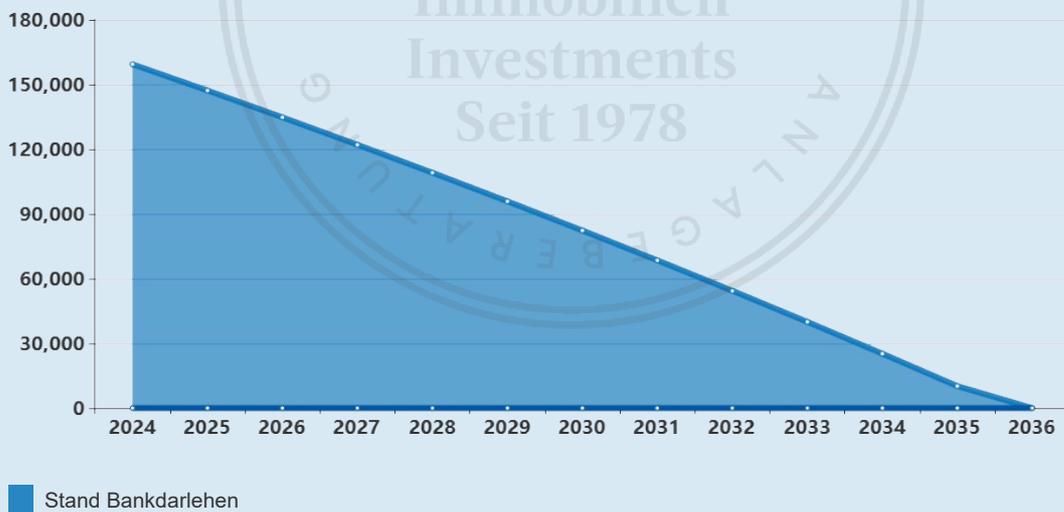
8020 Graz | Dornschneidergasse 27

KREDITÜBERSICHT

54 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	4.002	1.141	5.143	159.388
2025	12.175	3.254	15.429	147.213
2026	12.435	2.993	15.429	134.778
2027	12.701	2.728	15.429	122.077
2028	12.972	2.457	15.429	109.105
2029	13.249	2.180	15.429	95.856
2030	13.532	1.897	15.429	82.324
2031	13.821	1.608	15.429	68.503
2032	14.116	1.313	15.429	54.387
2033	14.418	1.011	15.429	39.970
2034	14.725	703	15.429	25.245
2035	15.040	389	15.429	10.205
2036	10.200	81	10.281	
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

54 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-21.762		-21.762	-21.762
2023				-5.473		-5.473	-27.235
2024	2.252	-302	1.950	-1.881	-1.141	-1.073	-28.308
2025	6.755	-906	5.850	-3.805	-3.254	-1.209	-29.517
2026	6.890	-924	5.966	-3.805	-2.993	-833	-30.350
2027	7.028	-924	6.104	-3.805	-2.728	-429	-30.779
2028	7.169	-944	6.225	-3.805	-2.457	-37	-30.815
2029	7.312	-944	6.369	-3.805	-2.180	384	-30.431
2030	7.458	-1.098	6.360	-3.805	-1.897	658	-29.773
2031	7.608	-1.098	6.509	-3.805	-1.608	1.097	-28.677
2032	7.760	-1.119	6.641	-3.805	-1.313	1.523	-27.153
2033	7.915	-1.119	6.796	-3.805	-1.011	1.980	-25.174
2034	8.073	-1.140	6.933	-3.805	-703	2.425	-22.749
2035	8.235	-1.248	6.987	-3.805	-389	2.793	-19.956
2036	8.399	-1.270	7.129	-3.805	-81	3.243	-16.713
2037	8.567	-1.270	7.297	-3.805		3.492	-13.221
2038	8.739	-1.293	7.445	-3.805		3.640	-9.581
2039	8.914	-1.330	7.583	-3.805		3.778	-5.803
2040	9.092	-1.581	7.510	-3.805		3.705	-2.098
2041	9.274	-1.597	7.677	-3.805		3.872	1.774

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 6.755 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 04 ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE **57,39 m²**
LOGGIA **5,80 m²**
KELLERABTEIL **Nr. 04**

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.