



# 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

71 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 462.175 \*) - Dornschneidergasse 27 - 1. OG - Top 5

### BAUPHASE (2022 - 2024)

#### Eigenaufwand

2022	98.377
2023	98.377
2024	50.594

247.348

#### Steuerliches Ergebnis

2022	-43.567
2023	-27.883
2024	-21.517

-92.966

247.348  
Eigenaufwand vor Steuer

**-46.483**  
Steuerrückfluss\*\* bei 50%  
Progression

**200.864**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*)

214.827

### FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**1.044**  
pro Monat

**12.534**  
pro Jahr

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

**317**  
pro Monat

**3.808**  
pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

224.154

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

9.875

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

4,4 %

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**462.175**

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

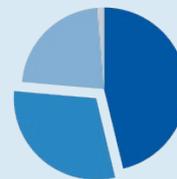


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2039

**224.154**

- 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 214.827 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

71 / 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					-98.377		-98.377	-98.377
2023					-98.377	21.783	-76.593	-174.970
2024	2.189	206	2.395	-6.762	-54.961	13.941	-41.019	-215.990
2025	6.567	618	7.185	-20.286	-13.101	10.758	-2.342	-218.332
2026	6.829	618	7.447	-20.286	-12.838	9.958	-2.880	-221.212
2027	6.829	618	7.447	-20.286	-12.838	9.656	-3.182	-224.395
2028	7.101	618	7.719	-20.286	-12.567	9.481	-3.085	-227.480
2029	7.101	618	7.719	-20.286	-12.567	9.167	-3.399	-230.879
2030	7.206	618	7.824	-20.286	-12.462	8.985	-3.477	-234.356
2031	7.206	618	7.824	-20.286	-12.462	8.747	-3.715	-238.071
2032	7.498	618	8.116	-20.286	-12.169	8.557	-3.613	-241.684
2033	7.498	618	8.116	-20.286	-12.169	8.216	-3.953	-245.637
2034	7.801	412	8.213	-20.286	-12.072	8.018	-4.054	-249.691
2035	7.659		7.659	-20.286	-12.626	7.664	-4.962	-254.653
2036	7.974		7.974	-13.518	-5.544	7.528	1.984	-252.669
2037	7.974		7.974		7.974	7.169	15.143	-237.526
2038	8.300		8.300		8.300	-361	7.939	-229.587
2039	8.824		8.824		8.824	-3.391	5.433	<b>-224.154</b>
2040	9.875		<b>9.875</b>		9.875	-4.412	5.463	-218.691

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 618 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

71 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-43.567		-43.567	-43.567
2023				-27.883		-27.883	-71.450
2024	2.586	-397	2.189	-22.205	-1.501	-21.517	-92.966
2025	7.758	-1.191	6.567	-22.205	-4.278	-19.916	-112.882
2026	8.044	-1.215	6.829	-22.205	-3.936	-19.312	-132.194
2027	8.044	-1.215	6.829	-22.205	-3.587	-18.963	-151.157
2028	8.341	-1.241	7.101	-22.205	-3.230	-18.334	-169.491
2029	8.341	-1.241	7.101	-22.205	-2.866	-17.970	-187.461
2030	8.650	-1.444	7.206	-22.205	-2.494	-17.493	-204.955
2031	8.650	-1.444	7.206	-22.205	-2.114	-17.113	-222.068
2032	8.969	-1.471	7.498	-22.205	-1.726	-16.433	-238.501
2033	8.969	-1.471	7.498	-22.205	-1.329	-16.036	-254.537
2034	9.300	-1.499	7.801	-22.205	-925	-15.329	-269.866
2035	9.300	-1.641	7.659	-22.205	-511	-15.057	-284.923
2036	9.644	-1.670	7.974	-22.205	-107	-14.338	-299.261
2037	9.644	-1.670	7.974	-7.252		722	-298.539
2038	10.000	-1.700	8.300	-1.518		6.782	-291.757
2039	10.573	-1.749	8.824			8.824	-282.933
2040	11.954	-2.079	9.875			9.875	-273.058

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 7.758 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
		114.554			114.554
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.517			91.441
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>96.038</b>			<b>205.995</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 109.957**

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

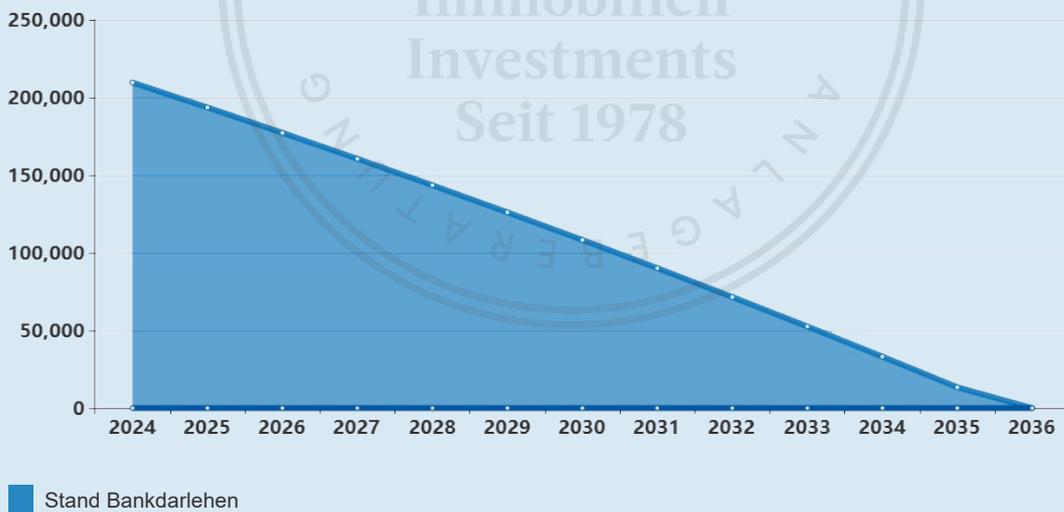
8020 Graz | Dornschneidergasse 27

## KREDITÜBERSICHT

71 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	5.261	1.501	6.762	209.566
2025	16.008	4.278	20.286	193.558
2026	16.350	3.936	20.286	177.208
2027	16.699	3.587	20.286	160.509
2028	17.056	3.230	20.286	143.453
2029	17.420	2.866	20.286	126.033
2030	17.792	2.494	20.286	108.241
2031	18.172	2.114	20.286	90.069
2032	18.560	1.726	20.286	71.509
2033	18.956	1.329	20.286	52.553
2034	19.361	925	20.286	33.192
2035	19.775	511	20.286	13.417
2036	13.411	107	13.518	
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

71 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-28.614		-28.614	-28.614
2023				-7.196		-7.196	-35.809
2024	2.961	-397	2.564	-2.473	-1.501	-1.410	-37.220
2025	8.882	-1.191	7.691	-5.003	-4.278	-1.590	-38.809
2026	9.060	-1.215	7.844	-5.003	-3.936	-1.095	-39.904
2027	9.241	-1.215	8.026	-5.003	-3.587	-564	-40.468
2028	9.426	-1.241	8.185	-5.003	-3.230	-48	-40.516
2029	9.614	-1.241	8.374	-5.003	-2.866	505	-40.012
2030	9.806	-1.444	8.363	-5.003	-2.494	866	-39.146
2031	10.003	-1.444	8.559	-5.003	-2.114	1.442	-37.704
2032	10.203	-1.471	8.732	-5.003	-1.726	2.003	-35.702
2033	10.407	-1.471	8.936	-5.003	-1.329	2.603	-33.099
2034	10.615	-1.499	9.116	-5.003	-925	3.188	-29.911
2035	10.827	-1.641	9.186	-5.003	-511	3.672	-26.239
2036	11.044	-1.670	9.374	-5.003	-107	4.264	-21.975
2037	11.265	-1.670	9.594	-5.003		4.591	-17.384
2038	11.490	-1.700	9.789	-5.003		4.786	-12.597
2039	11.720	-1.749	9.970	-5.003		4.967	-7.630
2040	11.954	-2.079	9.875	-5.003		4.872	-2.758
<b>2041</b>	<b>12.193</b>	<b>-2.099</b>	<b>10.094</b>	<b>-5.003</b>		<b>5.091</b>	<b>2.332</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 8.882 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 05 1. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE **64,77 m<sup>2</sup>**  
LOGGIA **7,77 m<sup>2</sup>**  
KELLERABTEIL **Nr. 05**

## 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.