



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

41 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 266.890 *) - Dornschneidergasse 27 - 1. OG - Top 9

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand

2022	56.809
2023	56.809
2024	29.216
	142.835

Steuerliches Ergebnis

2022	-25.158
2023	-16.101
2024	-12.425
	-53.685

142.835
Eigenaufwand vor Steuer

-26.842
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

115.992
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

124.055

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

603
pro Monat

7.238
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

183
pro Monat

2.199
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

129.441

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.702

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

266.890

43% Eigenaufwand
10% Steuerrückfluss
47% Bankdarlehen

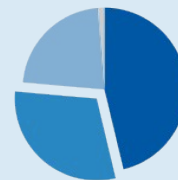


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2039

129.441

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 124.055 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

41 / 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					-56.809		-56.809	-56.809
	2023					-56.809	12.579	-44.230	-101.039
	2024	1.264	119	1.383	-3.905	-31.738	8.051	-23.687	-124.726
	2025	3.792	357	4.149	-11.714	-7.565	6.213	-1.353	-126.079
	2026	3.944	357	4.301	-11.714	-7.414	5.750	-1.663	-127.742
	2027	3.944	357	4.301	-11.714	-7.414	5.576	-1.838	-129.580
	2028	4.101	357	4.458	-11.714	-7.257	5.475	-1.782	-131.361
	2029	4.101	357	4.458	-11.714	-7.257	5.294	-1.963	-133.324
	2030	4.161	357	4.518	-11.714	-7.196	5.189	-2.008	-135.332
	2031	4.161	357	4.518	-11.714	-7.196	5.051	-2.145	-137.477
	2032	4.330	357	4.687	-11.714	-7.027	4.941	-2.086	-139.564
	2033	4.330	357	4.687	-11.714	-7.027	4.745	-2.283	-141.846
	2034	4.505	238	4.743	-11.714	-6.971	4.630	-2.341	-144.188
	2035	4.423		4.423	-11.714	-7.291	4.426	-2.865	-147.053
	2036	4.605		4.605	-7.806	-3.202	4.347	1.146	-145.907
	2037	4.605		4.605		4.605	4.140	8.744	-137.163
	2038	4.793		4.793		4.793	-208	4.584	-132.579
	2039	5.096		5.096		5.096	-1.958	3.137	-129.441
	2040	5.702		5.702		5.702	-2.548	3.155	-126.286

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 357 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

41 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-25.158		-25.158	-25.158
2023				-16.101		-16.101	-41.260
2024	1.493	-229	1.264	-12.823	-867	-12.425	-53.685
2025	4.480	-688	3.792	-12.823	-2.470	-11.501	-65.186
2026	4.645	-702	3.944	-12.823	-2.273	-11.152	-76.338
2027	4.645	-702	3.944	-12.823	-2.071	-10.950	-87.288
2028	4.817	-716	4.101	-12.823	-1.865	-10.587	-97.875
2029	4.817	-716	4.101	-12.823	-1.655	-10.377	-108.252
2030	4.995	-834	4.161	-12.823	-1.440	-10.102	-118.354
2031	4.995	-834	4.161	-12.823	-1.221	-9.882	-128.236
2032	5.179	-849	4.330	-12.823	-997	-9.489	-137.726
2033	5.179	-849	4.330	-12.823	-768	-9.261	-146.986
2034	5.371	-866	4.505	-12.823	-534	-8.852	-155.838
2035	5.371	-948	4.423	-12.823	-295	-8.695	-164.533
2036	5.569	-964	4.605	-12.823	-62	-8.280	-172.812
2037	5.569	-964	4.605	-4.188		417	-172.396
2038	5.775	-982	4.793	-876		3.916	-168.479
2039	6.106	-1.010	5.096			5.096	-163.384
2040	6.903	-1.201	5.702			5.702	-157.681

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 4.480 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
		66.151			66.151
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.693			52.804
		nach Steuer			nach Steuer
		55.458			118.955

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 63.496

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

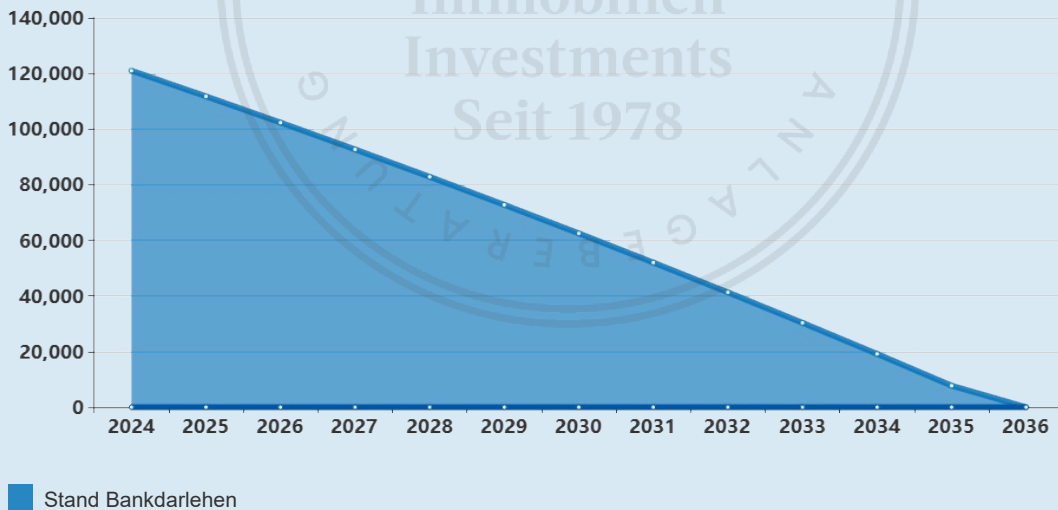
8020 Graz | Dornschneidergasse 27

KREDITÜBERSICHT

41 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	3.038	867	3.905	121.017
2025	9.244	2.470	11.714	111.773
2026	9.441	2.273	11.714	102.331
2027	9.643	2.071	11.714	92.688
2028	9.849	1.865	11.714	82.839
2029	10.059	1.655	11.714	72.780
2030	10.274	1.440	11.714	62.506
2031	10.494	1.221	11.714	52.012
2032	10.718	997	11.714	41.294
2033	10.947	768	11.714	30.348
2034	11.180	534	11.714	19.167
2035	11.419	295	11.714	7.748
2036	7.745	62	7.806	
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

41 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-16.523		-16.523	-16.523
2023				-4.155		-4.155	-20.679
2024	1.710	-229	1.480	-1.428	-867	-814	-21.493
2025	5.129	-688	4.441	-2.889	-2.470	-918	-22.411
2026	5.232	-702	4.530	-2.889	-2.273	-632	-23.043
2027	5.336	-702	4.634	-2.889	-2.071	-326	-23.369
2028	5.443	-716	4.727	-2.889	-1.865	-28	-23.397
2029	5.552	-716	4.835	-2.889	-1.655	291	-23.105
2030	5.663	-834	4.829	-2.889	-1.440	500	-22.606
2031	5.776	-834	4.942	-2.889	-1.221	833	-21.773
2032	5.892	-849	5.042	-2.889	-997	1.156	-20.616
2033	6.010	-849	5.160	-2.889	-768	1.503	-19.113
2034	6.130	-866	5.264	-2.889	-534	1.841	-17.272
2035	6.252	-948	5.305	-2.889	-295	2.120	-15.152
2036	6.377	-964	5.413	-2.889	-62	2.462	-12.690
2037	6.505	-964	5.540	-2.889		2.651	-10.039
2038	6.635	-982	5.653	-2.889		2.764	-7.275
2039	6.768	-1.010	5.758	-2.889		2.868	-4.406
2040	6.903	-1.201	5.702	-2.889		2.813	-1.593
2041	7.041	-1.212	5.829	-2.889		2.940	1.347

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 5.129 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 09 1. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE **40,00 m²**
LOGGIA **3,56 m²**
KELLERABTEIL **Nr. 09**

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.