



**Bauherrenmodell Plus**  
**186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD**  
**IHRE VORSORGEWOHNUNG**  
**Graz / Gradnerstraße 186c und 186d**

# Bauherrenmodell Plus

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD  
Graz / Gradnerstraße 186c und 186d

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Barzeichner

46 / 2.334 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 187.040 - Haus C - 01 OG - Top 08

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand

2020	187.040
-Barzeichnerbonus	-7.095
	179.945

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-12.298
2021	-10.209
2022	-7.369
	-29.877

179.945  
Eigenaufwand vor Steuer

**-14.938**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**165.007**

Eigenaufwand NACH STEUER

### ERTRAGSPHASE I (2023 - 2037)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*)

**372**

pro Monat

**4.463**

pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*)

**520**

pro Monat

**6.236**

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

**3,8%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2038)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

**74.133**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**4.972**

**Rendite** in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

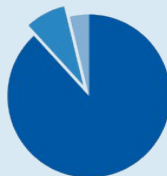
**6,7 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**187.040**

- 88% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 4% Barzeichnerbonus

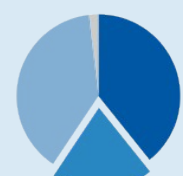


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2037

**74.133**

- 39% gebundenes Kapital
- 20% Steuerrückfluss
- 39% Mieten
- 2% Zuschüsse



\*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar

\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020.

# Bauherrenmodell Plus

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186c und 186d

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

46 / 2.334 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2020				-179.945		-179.945		-179.945
2021					6.149	6.149	3,42 %	-173.796
2022	928	89	1.017	1.017	5.105	6.121	3,52 %	-167.675
2023	3.712	355	4.066	4.066	3.685	7.751	4,62 %	-159.924
2024	3.841	355	4.196	4.196	2.293	6.489	4,06 %	-153.435
2025	3.841	355	4.196	4.196	2.228	6.424	4,19 %	-147.010
2026	3.976	355	4.331	4.331	2.228	6.559	4,46 %	-140.452
2027	3.976	355	4.331	4.331	2.161	6.491	4,62 %	-133.960
2028	4.115	355	4.470	4.470	2.161	6.631	4,95 %	-127.330
2029	4.115	355	4.470	4.470	2.091	6.561	5,15 %	-120.769
2030	4.259	355	4.614	4.614	2.091	6.705	5,55 %	-114.064
2031	4.259	355	4.614	4.614	2.019	6.633	5,82 %	-107.431
2032	4.408	266	4.674	4.674	2.019	6.693	6,23 %	-100.738
2033	4.408		4.408	4.408	1.945	6.353	6,31 %	-94.385
2034	4.562		4.562	4.562	1.945	6.507	6,89 %	-87.878
2035	4.562		4.562	4.562	1.867	6.430	7,32 %	-81.448
2036	4.722		4.722	4.722	-399	4.323	5,31 %	-77.125
2037	4.722		4.722	4.722	-1.730	2.992	3,88 %	<b>-74.133</b>
2038	4.972		<b>4.972</b>	4.972	-2.361	2.611	3,52 %	-71.522

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 355 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

\*\*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*\*) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020

\*\*\*\*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand 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

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186c und 186d

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

46 / 2.334 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-12.298	-12.298	-12.298
2021				-10.209	-10.209	-22.507
2022	1.054	-127	928	-8.297	-7.369	-29.877
2023	4.218	-506	3.712	-8.297	-4.586	-34.463
2024	4.365	-524	3.841	-8.297	-4.456	-38.918
2025	4.365	-524	3.841	-8.297	-4.456	-43.374
2026	4.518	-542	3.976	-8.297	-4.321	-47.696
2027	4.518	-542	3.976	-8.297	-4.321	-52.017
2028	4.676	-561	4.115	-8.297	-4.182	-56.200
2029	4.676	-561	4.115	-8.297	-4.182	-60.382
2030	4.840	-581	4.259	-8.297	-4.038	-64.420
2031	4.840	-581	4.259	-8.297	-4.038	-68.458
2032	5.009	-601	4.408	-8.297	-3.889	-72.348
2033	5.009	-601	4.408	-8.297	-3.889	-76.237
2034	5.185	-622	4.562	-8.297	-3.735	-79.972
2035	5.185	-622	4.562	-3.764	798	-79.174
2036	5.366	-644	4.722	-1.261	3.461	-75.713
2037	5.366	-644	4.722		4.722	-70.991
2038	5.650	-678	4.972		4.972	-66.019

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 4.218 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,50% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2038). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen, Zuführung zum Rücklagenkonto usw.) von 12,00% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,50% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2038).

### 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
		64.408			64.408
		minus Steuer			plus Steuer
		-17.698			24.242
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>46.709</b>			<b>88.649</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 41.940**

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

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186c und 186d

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

46 / 2.334 EIGENTUMSANTEILE

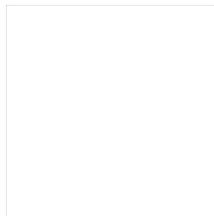
Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-7.765	-7.765	-7.765
2021				-3.173	-3.173	-10.938
2022	1.089	-127	962	-926	36	-10.902
2023	4.356	-506	3.849	-1.872	1.977	-8.925
2024	4.432	-524	3.908	-1.872	2.036	-6.889
2025	4.509	-524	3.986	-1.872	2.113	-4.776
2026	4.588	-542	4.046	-1.872	2.174	-2.602
2027	4.669	-542	4.126	-1.872	2.254	-348
<b>2028</b>	<b>4.750</b>	<b>-561</b>	<b>4.189</b>	<b>-1.872</b>	<b>2.317</b>	<b>1.969</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 9. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 4.356 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen, Zuführung zum Rücklagenkonto usw.) von 12,00% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,50% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2038).



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 9. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



## Haus C | TOP C08 1. OBERGESCHOSS

### GESCHOSSPLAN

### LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE	<b>38,20 m<sup>2</sup></b>
BALKON	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
KELLERABTEIL	<b>Nr. 6</b>
TG-STELLPLATZ	<b>Nr. 26</b>

Planstand Jänner 2020

