

# IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung



**BAUHERRENMODELL PLUS**  
**186<sup>GRAD</sup> WOHNSEMBLE GRAZ SÜD -**  
IHRE VORSORGEWOHNUNG  
Graz / Gradnerstraße 186e und 186g  
**TRANCHE 2020**

# BAUHERRENMODELL PLUS

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD  
Graz / Gradnerstraße 186e und 186g

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Kreditzeichner - Tranche 2020

92 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 364.089 - Haus G - 03 OG - Top 19

BAUPHASE (2020 - 2022)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2020	49.984	2020	-38.841
2021	49.984	2021	-20.288
2022	47.044	2022	-15.785
	147.012		-74.913

147.012  
Eigenaufwand vor Steuer

**-37.457**  
Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

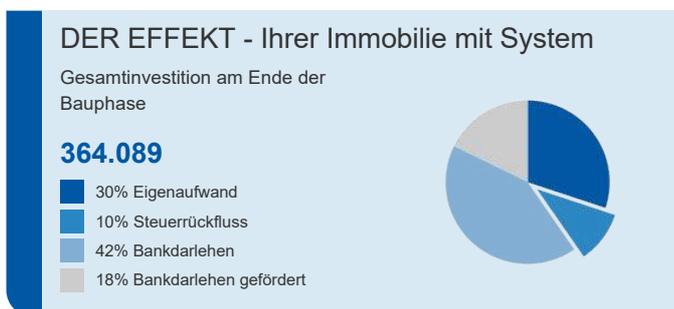
---

**109.555**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Bankdarlehen **)	152.392
Bankdarlehen gefördert ***)	64.685

FÖRDERPHASE (2023 - 2037)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	<b>651</b>	<b>7.809</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	<b>245</b>	<b>2.940</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>163.726</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>9.848</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,0 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar
- \*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 152.392 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 2,25% p.a. zuzüglich Spesen und Kontogebühren
- \*\*\*) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 64.685 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 2,00% p.a. zuzüglich Spesen und Kontogebühren (2,25% p.a. ab 01.01.2027, 2,50% p.a. ab 01.01.2031)
- \*\*\*\*) 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.

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 186e und 186g

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

92 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-49.984		-49.984	-49.984
€	2021					-49.984	19.420	-30.564	-80.548
	2022	1.792	309	2.101	-4.274	-49.217	10.144	-39.073	-119.621
	2023	7.167	1.235	8.402	-17.096	-8.694	7.893	-801	-120.422
	2024	7.439	1.235	8.674	-17.096	-8.421	6.961	-1.460	-121.883
	2025	7.439	1.235	8.674	-17.096	-8.421	6.683	-1.738	-123.621
	2026	7.722	1.235	8.957	-17.096	-8.139	6.538	-1.601	-125.222
	2027	7.722	1.235	8.957	-17.162	-8.204	6.248	-1.956	-127.178
	2028	8.016	1.235	9.251	-17.162	-7.911	6.154	-1.757	-128.935
	2029	8.016	1.235	9.251	-17.162	-7.911	5.848	-2.063	-130.998
€	2030	8.320	1.235	9.555	-17.162	-7.606	5.684	-1.923	-132.921
	2031	8.320	1.235	9.555	-17.204	-7.649	5.364	-2.285	-135.206
	2032	8.636	926	9.563	-17.204	-7.641	5.229	-2.412	-137.618
	2033	8.636		8.636	-17.204	-8.568	4.890	-3.677	-141.295
	2034	8.965		8.965	-17.204	-8.239	4.705	-3.535	-144.830
	2035	8.965		8.965	-17.204	-8.239	4.351	-3.889	-148.719
	2036	9.305		9.305	-17.204	-7.899	-328	-8.227	-156.946
	2037	9.305		9.305	-12.903	-3.598	-3.182	-6.780	<b>-163.726</b>
	2038	9.848		<b>9.848</b>		9.848	-4.588	5.260	-158.466

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.235 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 2020

\*\*\*\*) 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

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

Graz / Gradnerstraße 186e und 186g

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

92 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-38.841		-38.841	-38.841
2021				-20.288		-20.288	-59.128
2022	2.036	-244	1.792	-16.348	-1.229	-15.785	-74.913
2023	8.144	-977	7.167	-16.348	-4.742	-13.923	-88.836
2024	8.454	-1.014	7.439	-16.348	-4.458	-13.366	-102.202
2025	8.454	-1.014	7.439	-16.348	-4.168	-13.076	-115.278
2026	8.775	-1.053	7.722	-16.348	-3.870	-12.496	-127.774
2027	8.775	-1.053	7.722	-16.348	-3.683	-12.309	-140.083
2028	9.109	-1.093	8.016	-16.348	-3.363	-11.695	-151.778
2029	9.109	-1.093	8.016	-16.348	-3.035	-11.367	-163.146
2030	9.455	-1.135	8.320	-16.348	-2.700	-10.727	-173.873
2031	9.455	-1.135	8.320	-16.348	-2.431	-10.459	-184.332
2032	9.814	-1.178	8.636	-16.348	-2.069	-9.780	-194.112
2033	9.814	-1.178	8.636	-16.348	-1.698	-9.409	-203.521
2034	10.187	-1.222	8.965	-16.348	-1.318	-8.701	-212.223
2035	10.187	-1.222	8.965	-7.380	-929	656	-211.567
2036	10.574	-1.269	9.305	-2.411	-530	6.365	-205.202
2037	10.574	-1.269	9.305		-129	9.176	-196.026
2038	11.191	-1.343	9.848			9.848	-186.178

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 8.144 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% 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 Leerstellungen, Zuführung zum Rücklagenkonto usw.) von 12,00% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038).

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2022 berechnet.

### DER EFFEKT - STEUEROPTIMIERUNG DURCH 1/15-AfA

Durch die Begünstigung der 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. Somit werden nicht nur diese Mieten über 15 Jahre steuerneutral gehalten, sondern entsteht ein zusätzlicher Ertrag aus Steuereinsparungen.

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
		125.766			125.766
		minus Steuer			plus Steuer
		-34.392			48.273
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>91.374</b>			<b>174.039</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 82.665**

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

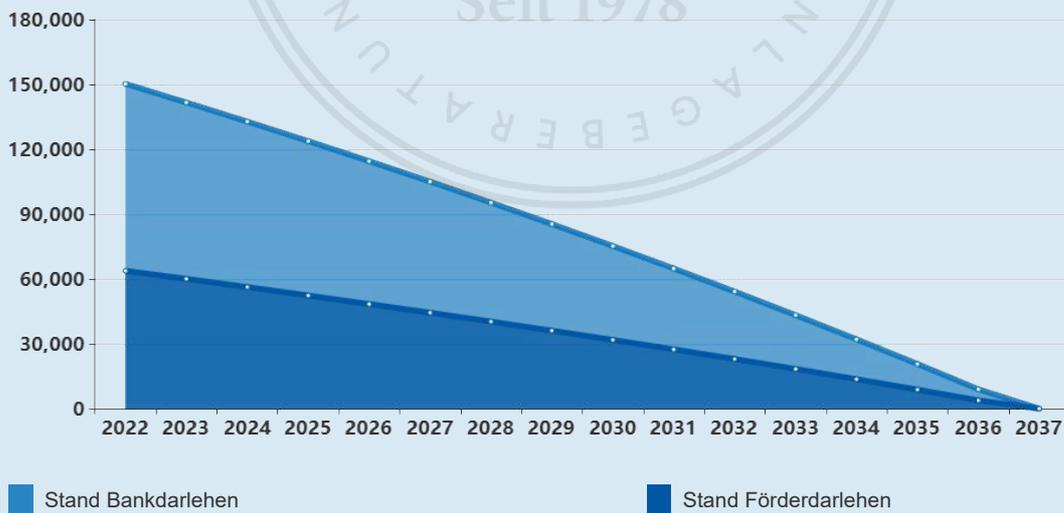
Graz / Gradnerstraße 186e und 186g

## KREDITÜBERSICHT

92 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	2.125	891	3.016	150.267	920	338	1.258	63.765	4.274
2023	8.626	3.439	12.065	141.641	3.728	1.303	5.031	60.038	17.096
2024	8.831	3.234	12.065	132.810	3.807	1.224	5.031	56.231	17.096
2025	9.041	3.024	12.065	123.769	3.887	1.144	5.031	52.344	17.096
2026	9.256	2.809	12.065	114.514	3.970	1.061	5.031	48.374	17.096
2027	9.475	2.589	12.065	105.038	4.003	1.094	5.097	44.372	17.162
2028	9.701	2.364	12.065	95.338	4.098	999	5.097	40.274	17.162
2029	9.931	2.134	12.065	85.407	4.195	901	5.097	36.079	17.162
2030	10.167	1.898	12.065	75.240	4.295	802	5.097	31.784	17.162
2031	10.408	1.656	12.065	64.831	4.364	775	5.139	27.419	17.204
2032	10.656	1.409	12.065	54.176	4.479	660	5.139	22.940	17.204
2033	10.909	1.156	12.065	43.267	4.597	542	5.139	18.343	17.204
2034	11.168	897	12.065	32.099	4.718	421	5.139	13.625	17.204
2035	11.433	632	12.065	20.666	4.842	297	5.139	8.783	17.204
2036	11.705	360	12.065	8.961	4.970	169	5.139	3.813	17.204
2037	8.961	88	9.049		3.813	41	3.854		12.903
2038									

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE 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

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

Graz / Gradnerstraße 186e und 186g

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

92 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-29.873		-29.873	-29.873
2021				-6.351		-6.351	-36.224
2022	2.110	-244	1.865	-1.852	-1.229	-1.216	-37.440
2023	8.438	-977	7.461	-3.675	-4.742	-956	-38.396
2024	8.599	-1.014	7.584	-3.675	-4.458	-549	-38.945
2025	8.762	-1.014	7.748	-3.675	-4.168	-95	-39.041
2026	8.929	-1.053	7.876	-3.675	-3.870	330	-38.711
2027	9.098	-1.053	8.045	-3.675	-3.683	687	-38.024
2028	9.271	-1.093	8.178	-3.675	-3.363	1.140	-36.884
2029	9.447	-1.093	8.354	-3.675	-3.035	1.644	-35.241
2030	9.627	-1.135	8.492	-3.675	-2.700	2.117	-33.123
2031	9.810	-1.135	8.675	-3.675	-2.431	2.569	-30.555
2032	9.996	-1.178	8.818	-3.675	-2.069	3.074	-27.481
2033	10.186	-1.178	9.008	-3.675	-1.698	3.635	-23.846
2034	10.380	-1.222	9.157	-3.675	-1.318	4.164	-19.682
2035	10.577	-1.222	9.354	-3.675	-929	4.751	-14.931
2036	10.778	-1.269	9.509	-3.675	-530	5.304	-9.627
2037	10.983	-1.269	9.714	-3.675	-129	5.909	-3.718
<b>2038</b>	<b>11.191</b>	<b>-1.343</b>	<b>9.848</b>	<b>-3.675</b>		<b>6.173</b>	<b>2.455</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 19. JAHR**

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 8.438 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,90% 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 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038).

**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 19. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



**HAUS G | TOP G19**  
**3. OBERGESCHOSS**

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE **55,26 m<sup>2</sup>**  
TERRASSE **22,64 m<sup>2</sup>**  
KELLERABTEIL **Nr. 20**  
TG-STELLPLATZ **Nr. 101, 102**

Planstand September 2019

