



**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\*)

Kreditzeichner

47 / 2.334 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 191.106 - Haus C - 01 OG - Top 07

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand

2020	24.165
2021	24.165
2022	20.137
	68.466

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-17.882
2021	-12.384
2022	-8.140
	-38.406

68.466  
Eigenaufwand vor Steuer

**-19.203**

Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**49.263**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*)

122.640

### FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*)

**396**

pro Monat

**4.753**

pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*)

**191**

pro Monat

**2.295**

pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**89.094**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**5.080**

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

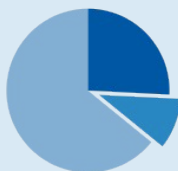
**5,7 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**191.106**

- 26% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 64% Bankdarlehen

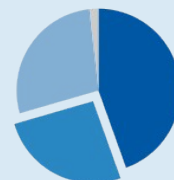


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2037

**89.094**

- 45% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 28% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse



- \*) 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 122.640 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 1,95% p.a. zuzüglich Spesen und Kontogebühren
- \*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2037. 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

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

Graz / Gradnerstraße 186c und 186d

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

47 / 2.334 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-24.165		-24.165	-24.165
€	2021					-24.165	8.941	-15.224	-39.388
	2022	948	91	1.039	-2.368	-21.466	6.192	-15.274	-54.662
	2023	3.792	362	4.155	-9.470	-5.316	4.070	-1.246	-55.908
	2024	3.925	362	4.287	-9.470	-5.183	3.519	-1.664	-57.572
	2025	3.925	362	4.287	-9.470	-5.183	3.381	-1.802	-59.374
	2026	4.062	362	4.425	-9.470	-5.046	3.308	-1.738	-61.112
	2027	4.062	362	4.425	-9.470	-5.046	3.164	-1.881	-62.993
	2028	4.205	362	4.567	-9.470	-4.903	3.088	-1.816	-64.809
	2029	4.205	362	4.567	-9.470	-4.903	2.939	-1.964	-66.773
€	2030	4.352	362	4.714	-9.470	-4.756	2.860	-1.897	-68.670
	2031	4.352	362	4.714	-9.470	-4.756	2.705	-2.051	-70.721
	2032	4.504	272	4.776	-9.470	-4.695	2.622	-2.072	-72.793
	2033	4.504		4.504	-9.470	-4.966	2.462	-2.504	-75.298
	2034	4.662		4.662	-9.470	-4.809	2.376	-2.433	-77.731
	2035	4.662		4.662	-9.470	-4.809	2.209	-2.599	-80.330
	2036	4.825		4.825	-9.470	-4.646	-196	-4.841	-85.171
	2037	4.825		4.825	-7.100	-2.275	-1.647	-3.923	<b>-89.094</b>
	2038	5.080		<b>5.080</b>		5.080	-2.383	2.697	-86.397

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 362 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 186c und 186d

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

47 / 2.334 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-17.882		-17.882	-17.882
2021				-12.384		-12.384	-30.266
2022	1.077	-129	948	-8.478	-610	-8.140	-38.406
2023	4.309	-517	3.792	-8.478	-2.353	-7.038	-45.444
2024	4.460	-535	3.925	-8.478	-2.209	-6.762	-52.206
2025	4.460	-535	3.925	-8.478	-2.062	-6.615	-58.821
2026	4.616	-554	4.062	-8.478	-1.913	-6.328	-65.149
2027	4.616	-554	4.062	-8.478	-1.760	-6.176	-71.325
2028	4.778	-573	4.205	-8.478	-1.605	-5.878	-77.203
2029	4.778	-573	4.205	-8.478	-1.446	-5.719	-82.922
2030	4.945	-593	4.352	-8.478	-1.284	-5.410	-88.332
2031	4.945	-593	4.352	-8.478	-1.119	-5.245	-93.577
2032	5.118	-614	4.504	-8.478	-950	-4.924	-98.501
2033	5.118	-614	4.504	-8.478	-778	-4.752	-103.253
2034	5.297	-636	4.662	-8.478	-603	-4.419	-107.672
2035	5.297	-636	4.662	-3.846	-424	392	-107.280
2036	5.483	-658	4.825	-1.289	-241	3.295	-103.985
2037	5.483	-658	4.825		-59	4.766	-99.219
2038	5.773	-693	5.080			5.080	-94.139

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 4.309 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 Leerstellungen, 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).

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

### 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
		65.808			65.808
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.083			24.769
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>47.725</b>			<b>90.577</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 42.852**

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

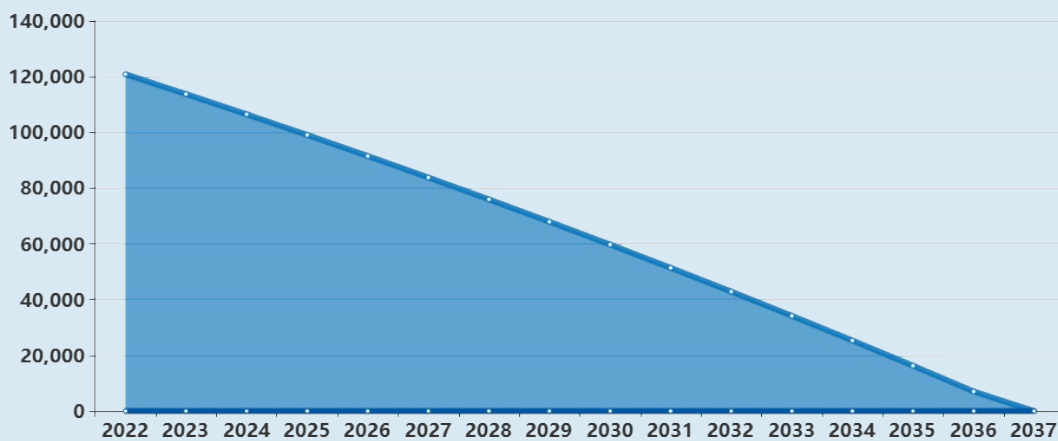
Graz / Gradnerstraße 186c und 186d

## KREDITÜBERSICHT

47 / 2.334 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	1.757	610	2.368	120.883
2023	7.118	2.353	9.470	113.765
2024	7.261	2.209	9.470	106.504
2025	7.408	2.062	9.470	99.096
2026	7.558	1.913	9.470	91.538
2027	7.710	1.760	9.470	83.828
2028	7.866	1.605	9.470	75.962
2029	8.024	1.446	9.470	67.938
2030	8.186	1.284	9.470	59.751
2031	8.352	1.119	9.470	51.400
2032	8.520	950	9.470	42.879
2033	8.692	778	9.470	34.187
2034	8.868	603	9.470	25.320
2035	9.047	424	9.470	16.273
2036	9.229	241	9.470	7.044
2037	7.041	59	7.100	
2038				

### VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

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

47 / 2.334 EIGENTUMSANTEILE

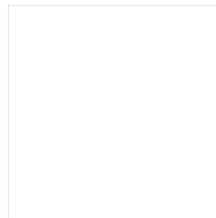
Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-13.250		-13.250	-13.250
2021				-5.195		-5.195	-18.446
2022	1.113	-129	983	-946	-610	-573	-19.019
2023	4.450	-517	3.933	-1.913	-2.353	-332	-19.352
2024	4.528	-535	3.993	-1.913	-2.209	-129	-19.481
2025	4.607	-535	4.072	-1.913	-2.062	97	-19.384
2026	4.688	-554	4.134	-1.913	-1.913	308	-19.076
2027	4.770	-554	4.216	-1.913	-1.760	543	-18.533
2028	4.854	-573	4.280	-1.913	-1.605	762	-17.770
2029	4.939	-573	4.365	-1.913	-1.446	1.006	-16.764
2030	5.025	-593	4.432	-1.913	-1.284	1.235	-15.530
2031	5.113	-593	4.519	-1.913	-1.119	1.488	-14.042
2032	5.202	-614	4.588	-1.913	-950	1.725	-12.317
2033	5.293	-614	4.679	-1.913	-778	1.988	-10.329
2034	5.386	-636	4.750	-1.913	-603	2.235	-8.094
2035	5.480	-636	4.845	-1.913	-424	2.508	-5.587
2036	5.576	-658	4.918	-1.913	-241	2.764	-2.823
<b>2037</b>	<b>5.674</b>	<b>-658</b>	<b>5.016</b>	<b>-1.913</b>	<b>-59</b>	<b>3.044</b>	<b>221</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 4.450 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 18. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



**Haus C | TOP C07**  
**1. OBERGESCHOSS**

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE **40,39 m<sup>2</sup>**  
 BALKON **11,00 m<sup>2</sup>**  
 KELLERABTEIL **Nr. 21**  
 TG-STELLPLATZ **Nr. 21**

Planstand Jänner 2020

