

# IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung

**VORVERSION**  
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen



**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

## Harter Straße 96

Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 487

# BAUHERRENMODELL PLUS

8053 Graz | Harter Straße 96

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

56 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 301.466 \*) - Harter Straße 96 - 3. OG - Top 25

BAUPHASE (2022 - 2024)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	35.101	2022	-29.512
2023	35.101	2023	-16.903
2024	35.101	2024	-14.079
	105.304		-60.493

105.304  
Eigenaufwand vor Steuer

**-30.247**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

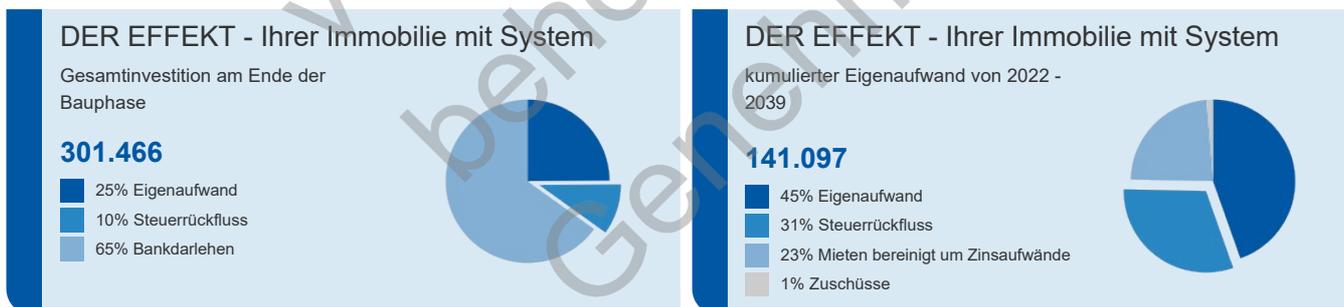
---

**75.057**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b> Bankdarlehen ***)	196.162
------------------------------------------	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2039)				
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	<b>711</b>	<b>8.536</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	<b>368</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				<b>4.416</b>
				pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>141.097</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>6.841</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>4,8 %</b>



- \*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 196.162 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.07.2024, kalkulierter Zinssatz 1,55% p.a. ab 01.07.2024 zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2039. 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

8053 Graz | Harter Straße 96

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

56 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022					-35.101		-35.101	-35.101
2023					-35.101	14.756	-20.345	-55.446
2024	2.376	203	2.578	-7.359	-39.882	8.451	-31.431	-86.877
2025	4.752	405	5.157	-14.718	-9.561	7.039	-2.522	-89.399
2026	4.941	405	5.346	-14.718	-9.372	6.556	-2.816	-92.215
2027	4.941	405	5.346	-14.718	-9.372	6.367	-3.005	-95.220
2028	5.138	405	5.543	-14.718	-9.176	6.271	-2.905	-98.125
2029	5.138	405	5.543	-14.718	-9.176	6.074	-3.101	-101.226
2030	5.228	405	5.633	-14.718	-9.085	5.975	-3.110	-104.337
2031	5.228	405	5.633	-14.718	-9.085	5.829	-3.257	-107.593
2032	5.439	405	5.844	-14.718	-8.874	5.726	-3.148	-110.741
2033	5.439	405	5.844	-14.718	-8.874	5.516	-3.358	-114.099
2034	5.658	203	5.861	-14.718	-8.857	5.410	-3.447	-117.546
2035	5.567		5.567	-14.718	-9.151	5.193	-3.958	-121.504
2036	5.795		5.795	-14.718	-8.923	5.129	-3.794	-125.298
2037	5.795		5.795	-14.718	-8.923	4.904	-4.019	-129.317
2038	6.031		6.031	-14.718	-8.688	160	-8.527	-137.844
2039	6.430		6.430	-7.356	-926	-2.327	-3.252	<b>-141.097</b>
2040	6.841		<b>6.841</b>		6.841	-3.198	3.643	-137.454

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 405 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

8053 Graz | Harter Straße 96

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

56 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-29.512		-29.512	-29.512
2023				-16.903		-16.903	-46.415
2024	2.768	-392	2.376	-14.905	-1.550	-14.079	-60.493
2025	5.535	-784	4.752	-14.905	-2.960	-13.113	-73.606
2026	5.741	-800	4.941	-14.905	-2.770	-12.734	-86.339
2027	5.741	-800	4.941	-14.905	-2.578	-12.541	-98.880
2028	5.955	-817	5.138	-14.905	-2.382	-12.149	-111.029
2029	5.955	-817	5.138	-14.905	-2.183	-11.950	-122.979
2030	6.176	-948	5.228	-14.905	-1.981	-11.658	-134.637
2031	6.176	-948	5.228	-14.905	-1.776	-11.453	-146.090
2032	6.406	-967	5.439	-14.905	-1.567	-11.033	-157.122
2033	6.406	-967	5.439	-14.905	-1.355	-10.821	-167.943
2034	6.644	-986	5.658	-14.905	-1.140	-10.386	-178.329
2035	6.644	-1.077	5.567	-14.905	-921	-10.258	-188.587
2036	6.891	-1.096	5.795	-14.905	-699	-9.808	-198.395
2037	6.891	-1.096	5.795	-5.643	-473	-321	-198.716
2038	7.147	-1.117	6.031	-1.134	-243	4.654	-194.063
2039	7.582	-1.152	6.430		-34	6.396	-187.667
2040	8.176	-1.335	6.841			6.841	-180.826

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 5.535 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2026 (2% p.a. ab dem Jahr 2040). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktformen Miete.
- \*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4% (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 01.07.2024 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
		83.894			83.894
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.999			58.321
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>67.895</b>			<b>142.215</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 74.320**

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

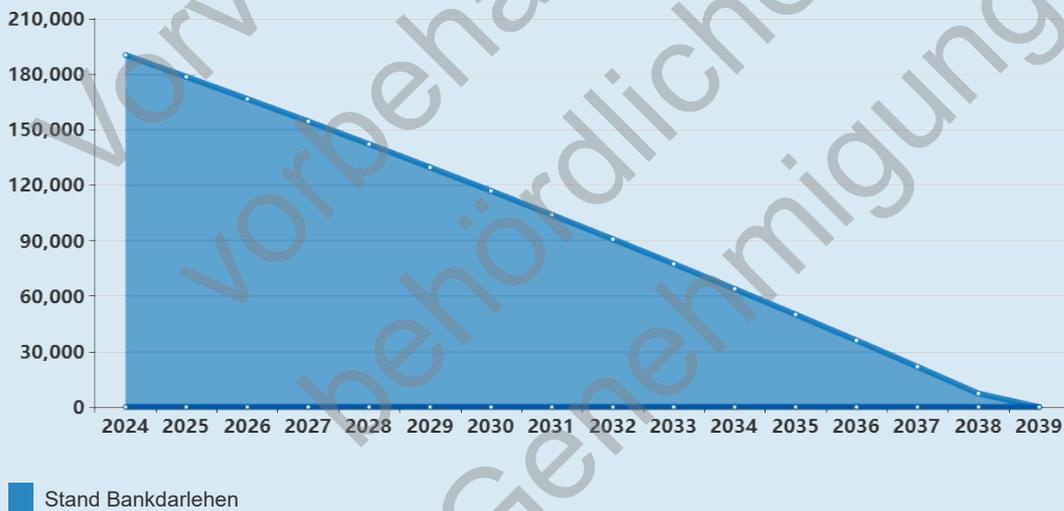
8053 Graz | Harter Straße 96

## KREDITÜBERSICHT

56 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	5.809	1.550	7.359	190.353
2025	11.758	2.960	14.718	178.594
2026	11.948	2.770	14.718	166.646
2027	12.141	2.578	14.718	154.506
2028	12.336	2.382	14.718	142.170
2029	12.535	2.183	14.718	129.635
2030	12.737	1.981	14.718	116.898
2031	12.942	1.776	14.718	103.955
2032	13.151	1.567	14.718	90.804
2033	13.363	1.355	14.718	77.441
2034	13.578	1.140	14.718	63.863
2035	13.797	921	14.718	50.065
2036	14.020	699	14.718	36.046
2037	14.246	473	14.718	21.800
2038	14.475	243	14.718	7.325
2039	7.322	34	7.356	
2040				

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

8053 Graz | Harter Straße 96

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

56 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-20.251		-20.251	-20.251
2023				-3.105		-3.105	-23.356
2024	3.038	-784	2.254	-1.674	-1.550	-970	-24.326
2025	6.075	-784	5.292	-3.348	-2.960	-1.016	-25.342
2026	6.197	-800	5.397	-3.348	-2.770	-722	-26.063
2027	6.321	-800	5.521	-3.348	-2.578	-405	-26.468
2028	6.447	-817	5.630	-3.348	-2.382	-100	-26.568
2029	6.576	-817	5.759	-3.348	-2.183	228	-26.341
2030	6.708	-948	5.759	-3.348	-1.981	430	-25.911
2031	6.842	-948	5.893	-3.348	-1.776	769	-25.141
2032	6.979	-967	6.012	-3.348	-1.567	1.097	-24.044
2033	7.118	-967	6.151	-3.348	-1.355	1.448	-22.596
2034	7.260	-986	6.275	-3.348	-1.140	1.787	-20.810
2035	7.406	-1.077	6.329	-3.348	-921	2.060	-18.750
2036	7.554	-1.096	6.457	-3.348	-699	2.411	-16.339
2037	7.705	-1.096	6.608	-3.348	-473	2.788	-13.551
2038	7.859	-1.117	6.742	-3.348	-243	3.151	-10.400
2039	8.016	-1.152	6.864	-3.348	-34	3.482	-6.918
2040	8.176	-1.335	6.841	-3.348		3.493	-3.425
<b>2041</b>	<b>8.340</b>	<b>-1.349</b>	<b>6.991</b>	<b>-3.348</b>		<b>3.643</b>	<b>218</b>

### STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

\*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 6.075 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2% p.a ab dem Jahr 2026. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4% (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.



**VORVERSION**  
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

**TOP 25**  
**3. OBERGESCHOSS**

**GESCHOSSPLAN**

<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>44,39 m<sup>2</sup></b>
<b>BALKON</b>	<b>5,91 m<sup>2</sup></b>
<b>KELLERABTEIL</b>	<b>Nr. 25</b>
<b>TG-STELLPLATZ</b>	<b>Nr. 18</b>



Planstand Jänner 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.