

mit System zu mehr Immobilien- ertrag



VERSprochen - GEHALTEN 10 FERTIGGESTELLTE UND AN BAUHERREN ÜBERGEBENE OBJEKTE 2019

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,25%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **2,21%**
Baukosten eingehalten + **1,34%**

Bauherrenmodell

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

BAUHERRENMODELL

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

30 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 118.826

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand

2020	11.895
2021	11.895
2022	11.895
	35.684

Steuerliches Ergebnis

2020	-11.832
2021	-7.513
2022	-5.311
	-24.656

35.684
Eigenaufwand vor Steuer

-12.328

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

23.357

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

83.142

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

163

pro Monat

1.960

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

86

pro Monat

1.030

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

47.220

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.612

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

7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

118.826

20% Eigenaufwand
10% Steuerrückfluss
70% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

47.220

38% Eigenaufwand
23% Steuerrückfluss
38% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
1% Zuschüsse



*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar

**) Bankdarlehen in Höhe von EUR 83.142 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 1,90% p.a. ab 01.10.2022, 2,50% p.a. ab 01.10.2037 zzgl. Spesen und Gebühren

****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2042. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression 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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

30 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen *)	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-11.895		-11.895	-11.895
€	2021					-11.895	5.916	-5.979	-17.874
	2022	600	56	656	-1.262	-12.500	3.756	-8.744	-26.617
	2023	2.400	225	2.626	-5.047	-2.422	2.655	234	-26.384
	2024	2.491	225	2.717	-5.047	-2.330	2.355	25	-26.359
	2025	2.491	225	2.717	-5.047	-2.330	2.275	-55	-26.414
	2026	2.586	225	2.812	-5.047	-2.236	2.240	4	-26.409
	2027	2.586	225	2.812	-5.047	-2.236	2.156	-79	-26.489
	2028	2.684	225	2.910	-5.047	-2.137	2.120	-18	-26.506
	2029	2.684	225	2.910	-5.047	-2.137	2.033	-104	-26.611
	2030	2.786	225	3.012	-5.047	-2.035	1.995	-41	-26.651
	2031	2.786	225	3.012	-5.047	-2.035	1.905	-131	-26.782
€	2032	2.892	169	3.061	-5.047	-1.986	1.865	-121	-26.903
	2033	2.892		2.892	-5.047	-2.155	1.771	-384	-27.287
	2034	3.002		3.002	-5.047	-2.045	1.730	-315	-27.602
	2035	3.002		3.002	-5.047	-2.045	1.633	-412	-28.014
	2036	3.116		3.116	-5.047	-1.931	87	-1.844	-29.858
	2037	3.116		3.116	-5.063	-1.947	-847	-2.794	-32.652
	2038	3.288		3.288	-5.110	-1.823	-1.290	-3.113	-35.765
	2039	3.350		3.350	-5.110	-1.760	-1.384	-3.144	-38.909
	2040	3.414		3.414	-5.110	-1.696	-1.474	-3.170	-42.079
	2041	3.479		3.479	-5.110	-1.632	-1.565	-3.197	-45.276
	2042	3.545		3.545	-3.831	-286	-1.658	-1.944	-47.220
	2043	3.612		3.612		3.612	-1.753	1.860	-45.361

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 225 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

**) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020

****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

*****) kumulierter Eigenmitteleinsatz 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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

30 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-11.832		-11.832	-11.832
2021				-7.513		-7.513	-19.345
2022	667	-67	600	-5.497	-414	-5.311	-24.656
2023	2.667	-267	2.400	-5.497	-1.615	-4.711	-29.367
2024	2.768	-277	2.491	-5.497	-1.545	-4.550	-33.917
2025	2.768	-277	2.491	-5.497	-1.475	-4.480	-38.397
2026	2.873	-287	2.586	-5.497	-1.402	-4.313	-42.710
2027	2.873	-287	2.586	-5.497	-1.329	-4.239	-46.949
2028	2.983	-298	2.684	-5.497	-1.254	-4.066	-51.015
2029	2.983	-298	2.684	-5.497	-1.177	-3.990	-55.005
2030	3.096	-310	2.786	-5.497	-1.099	-3.809	-58.814
2031	3.096	-310	2.786	-5.497	-1.019	-3.730	-62.544
2032	3.214	-321	2.892	-5.497	-938	-3.543	-66.086
2033	3.214	-321	2.892	-5.497	-855	-3.460	-69.546
2034	3.336	-334	3.002	-5.497	-771	-3.265	-72.811
2035	3.336	-334	3.002	-2.492	-684	-174	-72.985
2036	3.463	-346	3.116	-826	-596	1.694	-71.291
2037	3.463	-346	3.116		-536	2.580	-68.711
2038	3.653	-365	3.288		-519	2.769	-65.942
2039	3.723	-372	3.350		-403	2.947	-62.995
2040	3.793	-379	3.414		-284	3.130	-59.865
2041	3.865	-387	3.479		-162	3.317	-56.548
2042	3.939	-394	3.545		-40	3.505	-53.043
2043	4.014	-401	3.612			3.612	-49.431

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 2.667 p.a und eine Erhöhung der Richtwertmiete um 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 usw.) von 10,00% 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 2037).

***) Das steuerliche Ergebnis wurde 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
		42.119			42.119
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.456			16.328
		nach Steuer			nach Steuer
		30.663			58.447

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 27.784

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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

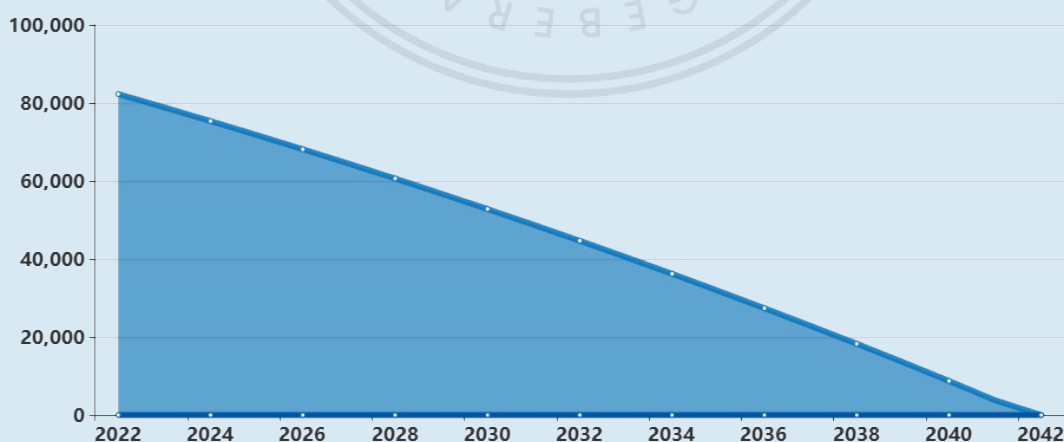
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

KREDITÜBERSICHT

30 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	848	414	1.262	82.294
2023	3.433	1.615	5.047	78.862
2024	3.502	1.545	5.047	75.360
2025	3.573	1.475	5.047	71.787
2026	3.645	1.402	5.047	68.142
2027	3.718	1.329	5.047	64.424
2028	3.793	1.254	5.047	60.630
2029	3.870	1.177	5.047	56.761
2030	3.948	1.099	5.047	52.812
2031	4.028	1.019	5.047	48.785
2032	4.109	938	5.047	44.676
2033	4.192	855	5.047	40.484
2034	4.277	771	5.047	36.207
2035	4.363	684	5.047	31.844
2036	4.451	596	5.047	27.393
2037	4.527	536	5.063	22.866
2038	4.591	519	5.110	18.275
2039	4.707	403	5.110	13.568
2040	4.826	284	5.110	8.742
2041	4.948	162	5.110	3.793
2042	3.791	40	3.831	
2043				

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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

TOTALGEWINNBERECHNUNG

30 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-8.840		-8.840	-8.840
2021				-2.855		-2.855	-11.694
2022	689	-67	622	-614	-414	-406	-12.100
2023	2.755	-267	2.488	-1.240	-1.615	-366	-12.467
2024	2.807	-277	2.530	-1.240	-1.545	-255	-12.721
2025	2.860	-277	2.583	-1.240	-1.475	-131	-12.852
2026	2.915	-287	2.627	-1.240	-1.402	-15	-12.867
2027	2.970	-287	2.683	-1.240	-1.329	114	-12.753
2028	3.026	-298	2.728	-1.240	-1.254	235	-12.518
2029	3.084	-298	2.786	-1.240	-1.177	369	-12.149
2030	3.143	-310	2.833	-1.240	-1.099	494	-11.655
2031	3.202	-310	2.893	-1.240	-1.019	634	-11.021
2032	3.263	-321	2.942	-1.240	-938	764	-10.257
2033	3.325	-321	3.004	-1.240	-855	909	-9.348
2034	3.388	-334	3.055	-1.240	-771	1.044	-8.304
2035	3.453	-334	3.119	-1.240	-684	1.195	-7.109
2036	3.518	-346	3.172	-1.240	-596	1.336	-5.772
2037	3.585	-346	3.239	-1.240	-536	1.463	-4.309
2038	3.653	-365	3.288	-1.240	-519	1.529	-2.780
2039	3.723	-372	3.350	-1.240	-403	1.708	-1.073
2040	3.793	-379	3.414	-1.240	-284	1.890	818
STEUERLICHER TOTALGEWINN							
IM 21. JAHR							

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 2.755 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,90% p.a ab dem Jahr 2023. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen usw.) von 10,00% 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 2037).