

## 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<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD  
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

# BAUHERRENMODELL

186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD  
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*)

Barzeichner ohne anteiligem Förderdarlehen

30 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 118.826

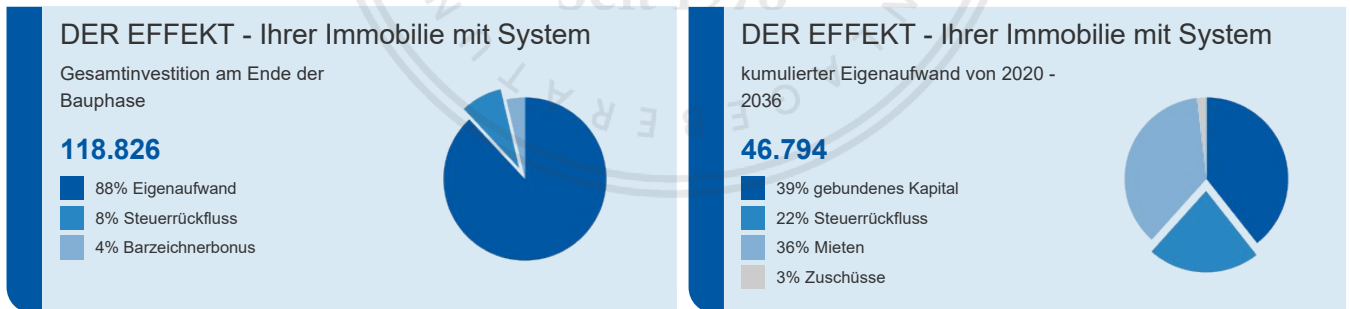
BAUPHASE (2020 - 2022)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2020	-8.452
2020	118.826	2021	-6.273
-Barzeichnerbonus	-4.382	2022	-4.897
	114.444		-19.621

114.444
Eigenaufwand vor Steuer
<b>-9.811</b>
Steuerrückfluss bei 50% Progression
<b>104.633</b>
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)	
Ø Zufluss vor Steuer **)	<b>242</b> pro Monat
Ø Zufluss nach Steuer **)	<b>355</b> pro Monat
	<b>2.900</b> pro Jahr
	<b>4.259</b> pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.	<b>4,1%</b>

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>46.794</b>
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.116</b>
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,7 %</b>



\*) 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 - 2036. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020.

# BAUHERRENMODELL

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

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

30 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen *)	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer *****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2020				-114.444		-114.444		-114.444
2021					4.226	4.226	3,69 %	-110.218
2022	600	56	656	656	3.136	3.793	3,44 %	-106.425
2023	2.400	225	2.626	2.626	2.448	5.074	4,77 %	-101.351
2024	2.491	225	2.717	2.717	1.548	4.265	4,21 %	-97.086
2025	2.491	225	2.717	2.717	1.503	4.219	4,35 %	-92.867
2026	2.586	225	2.812	2.812	1.503	4.314	4,65 %	-88.553
2027	2.586	225	2.812	2.812	1.455	4.267	4,82 %	-84.286
2028	2.684	225	2.910	2.910	1.455	4.365	5,18 %	-79.921
2029	2.684	225	2.910	2.910	1.406	4.316	5,40 %	-75.605
2030	2.786	225	3.012	3.012	1.406	4.418	5,84 %	-71.187
2031	2.786	225	3.012	3.012	1.355	4.367	6,13 %	-66.820
2032	2.892	169	3.061	3.061	1.355	4.416	6,61 %	-62.404
2033	2.892		2.892	2.892	1.302	4.194	6,72 %	-58.209
2034	3.002		3.002	3.002	1.302	4.304	7,39 %	-53.905
2035	3.002		3.002	3.002	1.247	4.249	7,88 %	-49.655
2036	3.116		3.116	3.116	-255	2.861	5,76 %	<b>-46.794</b>
2037	3.116		<b>3.116</b>	3.116	-1.145	1.971	4,21 %	-44.823

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

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

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

\*\*\*\*\*\*) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

\*\*\*\*\*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand MIT Berücksichtigung der 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<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

30 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-8.452	-8.452	-8.452
2021				-6.273	-6.273	-14.725
2022	667	-67	600	-5.497	-4.897	-19.621
2023	2.667	-267	2.400	-5.497	-3.096	-22.718
2024	2.768	-277	2.491	-5.497	-3.005	-25.723
2025	2.768	-277	2.491	-5.497	-3.005	-28.728
2026	2.873	-287	2.586	-5.497	-2.911	-31.638
2027	2.873	-287	2.586	-5.497	-2.911	-34.549
2028	2.983	-298	2.684	-5.497	-2.812	-37.361
2029	2.983	-298	2.684	-5.497	-2.812	-40.174
2030	3.096	-310	2.786	-5.497	-2.710	-42.884
2031	3.096	-310	2.786	-5.497	-2.710	-45.594
2032	3.214	-321	2.892	-5.497	-2.604	-48.198
2033	3.214	-321	2.892	-5.497	-2.604	-50.803
2034	3.336	-334	3.002	-5.497	-2.494	-53.297
2035	3.336	-334	3.002	-2.492	511	-52.787
2036	3.463	-346	3.116	-826	2.290	-50.497
2037	3.463	-346	3.116		3.116	-47.380

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 2.667 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2037). 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).

### 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
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>30.663</b>			<b>58.447</b>

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

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

30 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-5.459	-5.459	-5.459
2021				-1.615	-1.615	-7.074
2022	689	-67	622	-614	8	-7.066
2023	2.755	-267	2.488	-1.240	1.248	-5.818
2024	2.807	-277	2.530	-1.240	1.291	-4.527
2025	2.860	-277	2.583	-1.240	1.344	-3.183
2026	2.915	-287	2.627	-1.240	1.388	-1.795
2027	2.970	-287	2.683	-1.240	1.443	-352
<b>2028</b>	<b>3.026</b>	<b>-298</b>	<b>2.728</b>	<b>-1.240</b>	<b>1.489</b>	<b>1.136</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 9. JAHR**

- \*) Fiktive marktconforme 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).

Immobilien  
Investments  
Seit 1978

**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 9. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.