

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

40 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 158.435

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2020	15.860	2020	-15.776
2021	15.860	2021	-10.017
2022	15.860	2022	-7.081
	47.579		-32.874

47.579
Eigenaufwand vor Steuer

-16.437

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

31.142

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

110.856

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

218
pro Monat

2.614
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

114
pro Monat

1.374
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

62.960

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.816

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

7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

158.435

- 20% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 70% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

62.960

- 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 110.856 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.

BAUHERRENMODELL

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

40 / 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					-15.860		-15.860	-15.860
€	2021					-15.860	7.888	-7.972	-23.831
	2022	800	75	875	-1.682	-16.667	5.008	-11.659	-35.490
	2023	3.200	301	3.501	-6.730	-3.229	3.541	312	-35.178
	2024	3.322	301	3.622	-6.730	-3.107	3.141	33	-35.145
	2025	3.322	301	3.622	-6.730	-3.107	3.034	-74	-35.218
	2026	3.448	301	3.749	-6.730	-2.981	2.987	6	-35.213
	2027	3.448	301	3.749	-6.730	-2.981	2.875	-106	-35.318
	2028	3.579	301	3.880	-6.730	-2.850	2.826	-24	-35.342
	2029	3.579	301	3.880	-6.730	-2.850	2.711	-139	-35.481
	2030	3.715	301	4.016	-6.730	-2.714	2.660	-54	-35.535
	2031	3.715	301	4.016	-6.730	-2.714	2.540	-174	-35.709
€	2032	3.856	225	4.082	-6.730	-2.648	2.486	-161	-35.871
	2033	3.856		3.856	-6.730	-2.873	2.362	-512	-36.382
	2034	4.003		4.003	-6.730	-2.727	2.306	-420	-36.803
	2035	4.003		4.003	-6.730	-2.727	2.177	-550	-37.353
	2036	4.155		4.155	-6.730	-2.575	116	-2.459	-39.811
	2037	4.155		4.155	-6.751	-2.596	-1.129	-3.725	-43.536
	2038	4.384		4.384	-6.814	-2.430	-1.720	-4.150	-47.686
	2039	4.467		4.467	-6.814	-2.347	-1.846	-4.193	-51.879
	2040	4.552		4.552	-6.814	-2.262	-1.965	-4.227	-56.106
	2041	4.638		4.638	-6.814	-2.175	-2.087	-4.262	-60.368
	2042	4.727		4.727	-5.108	-381	-2.211	-2.593	-62.960
	2043	4.816		4.816		4.816	-2.337	2.480	-60.481

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 301 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

40 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-15.776		-15.776	-15.776
2021				-10.017		-10.017	-25.793
2022	889	-89	800	-7.329	-552	-7.081	-32.874
2023	3.556	-356	3.200	-7.329	-2.153	-6.281	-39.155
2024	3.691	-369	3.322	-7.329	-2.060	-6.067	-45.223
2025	3.691	-369	3.322	-7.329	-1.966	-5.973	-51.196
2026	3.831	-383	3.448	-7.329	-1.870	-5.751	-56.946
2027	3.831	-383	3.448	-7.329	-1.772	-5.653	-62.599
2028	3.977	-398	3.579	-7.329	-1.672	-5.421	-68.020
2029	3.977	-398	3.579	-7.329	-1.570	-5.319	-73.340
2030	4.128	-413	3.715	-7.329	-1.466	-5.079	-78.419
2031	4.128	-413	3.715	-7.329	-1.359	-4.973	-83.392
2032	4.285	-428	3.856	-7.329	-1.251	-4.723	-88.115
2033	4.285	-428	3.856	-7.329	-1.140	-4.613	-92.728
2034	4.448	-445	4.003	-7.329	-1.027	-4.353	-97.081
2035	4.448	-445	4.003	-3.322	-912	-232	-97.313
2036	4.617	-462	4.155	-1.102	-795	2.258	-95.055
2037	4.617	-462	4.155		-715	3.440	-91.614
2038	4.871	-487	4.384		-692	3.691	-87.923
2039	4.963	-496	4.467		-538	3.930	-83.993
2040	5.058	-506	4.552		-379	4.173	-79.820
2041	5.154	-515	4.638		-216	4.422	-75.398
2042	5.252	-525	4.727		-53	4.674	-70.724
2043	5.352	-535	4.816			4.816	-65.908

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 3.556 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 marktconformen Miete.

**) 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).

***) 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
		56.158			56.158
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.274			21.771
		nach Steuer			nach Steuer
		40.884			77.929

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 37.045

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

40 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	1.130	552	1.682	109.726
2023	4.577	2.153	6.730	105.149
2024	4.669	2.060	6.730	100.479
2025	4.764	1.966	6.730	95.716
2026	4.860	1.870	6.730	90.856
2027	4.958	1.772	6.730	85.899
2028	5.058	1.672	6.730	80.841
2029	5.160	1.570	6.730	75.681
2030	5.264	1.466	6.730	70.417
2031	5.370	1.359	6.730	65.046
2032	5.479	1.251	6.730	59.568
2033	5.589	1.140	6.730	53.978
2034	5.702	1.027	6.730	48.276
2035	5.817	912	6.730	42.459
2036	5.935	795	6.730	36.524
2037	6.036	715	6.751	30.488
2038	6.122	692	6.814	24.367
2039	6.276	538	6.814	18.090
2040	6.435	379	6.814	11.655
2041	6.598	216	6.814	5.058
2042	5.055	53	5.108	
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

40 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-11.786		-11.786	-11.786
2021				-3.806		-3.806	-15.593
2022	918	-89	829	-818	-552	-541	-16.134
2023	3.673	-356	3.317	-1.653	-2.153	-488	-16.622
2024	3.743	-369	3.373	-1.653	-2.060	-340	-16.962
2025	3.814	-369	3.445	-1.653	-1.966	-174	-17.136
2026	3.886	-383	3.503	-1.653	-1.870	-20	-17.156
2027	3.960	-383	3.577	-1.653	-1.772	152	-17.003
2028	4.035	-398	3.638	-1.653	-1.672	313	-16.690
2029	4.112	-398	3.714	-1.653	-1.570	492	-16.199
2030	4.190	-413	3.777	-1.653	-1.466	659	-15.540
2031	4.270	-413	3.857	-1.653	-1.359	845	-14.695
2032	4.351	-428	3.922	-1.653	-1.251	1.019	-13.676
2033	4.433	-428	4.005	-1.653	-1.140	1.212	-12.464
2034	4.518	-445	4.073	-1.653	-1.027	1.393	-11.072
2035	4.603	-445	4.159	-1.653	-912	1.594	-9.478
2036	4.691	-462	4.229	-1.653	-795	1.782	-7.697
2037	4.780	-462	4.318	-1.653	-715	1.951	-5.746
2038	4.871	-487	4.384	-1.653	-692	2.039	-3.707
2039	4.963	-496	4.467	-1.653	-538	2.277	-1.430
2040	5.058	-506	4.552	-1.653	-379	2.520	1.090

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 3.673 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).