

## 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

50 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 198.044

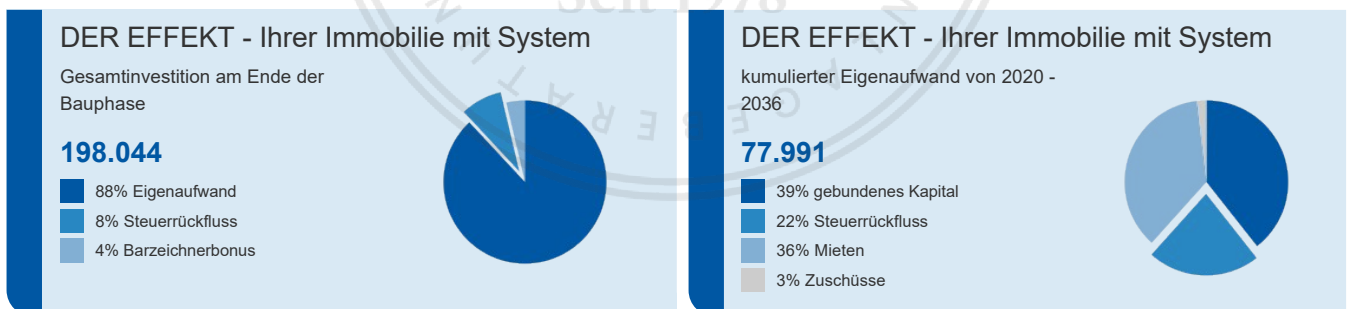
BAUPHASE (2020 - 2022)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2020	-14.086
2020	198.044	2021	-10.455
-Barzeichnerbonus	-7.304	2022	-8.161
	190.740		-32.702

190.740
Eigenaufwand vor Steuer
<b>-16.351</b>
Steuerrückfluss bei 50% Progression
<b>174.389</b>
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)					
Ø Zufluss vor Steuer **)	<b>403</b>	<b>4.833</b>	Ø Zufluss nach Steuer **)	<b>592</b>	<b>7.099</b>
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.					<b>4,1%</b>

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>77.991</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>5.194</b>
<b>Rendite</b> 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

50 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen )	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020				-190.740		-190.740		-190.740
€	2021					7.043	7.043	3,69 %	-183.697
	2022	1.000	94	1.094	1.094	5.227	6.321	3,44 %	-177.375
	2023	4.000	376	4.376	4.376	4.080	8.457	4,77 %	-168.919
	2024	4.152	376	4.528	4.528	2.580	7.108	4,21 %	-161.810
	2025	4.152	376	4.528	4.528	2.504	7.032	4,35 %	-154.778
	2026	4.310	376	4.686	4.686	2.504	7.190	4,65 %	-147.588
	2027	4.310	376	4.686	4.686	2.425	7.111	4,82 %	-140.476
	2028	4.474	376	4.850	4.850	2.425	7.275	5,18 %	-133.201
€	2029	4.474	376	4.850	4.850	2.344	7.193	5,40 %	-126.008
	2030	4.644	376	5.020	5.020	2.344	7.363	5,84 %	-118.645
	2031	4.644	376	5.020	5.020	2.259	7.278	6,13 %	-111.367
	2032	4.820	282	5.102	5.102	2.259	7.361	6,61 %	-104.006
	2033	4.820		4.820	4.820	2.170	6.991	6,72 %	-97.015
	2034	5.004		5.004	5.004	2.170	7.174	7,39 %	-89.841
	2035	5.004		5.004	5.004	2.079	7.082	7,88 %	-82.759
	2036	5.194		5.194	5.194	-425	4.768	5,76 %	<b>-77.991</b>
	2037	5.194		<b>5.194</b>	5.194	-1.908	3.286	4,21 %	-74.705

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 376 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

50 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-14.086	-14.086	-14.086
2021				-10.455	-10.455	-24.541
2022	1.111	-111	1.000	-9.161	-8.161	-32.702
2023	4.445	-444	4.000	-9.161	-5.161	-37.863
2024	4.614	-461	4.152	-9.161	-5.009	-42.871
2025	4.614	-461	4.152	-9.161	-5.009	-47.880
2026	4.789	-479	4.310	-9.161	-4.851	-52.731
2027	4.789	-479	4.310	-9.161	-4.851	-57.582
2028	4.971	-497	4.474	-9.161	-4.687	-62.269
2029	4.971	-497	4.474	-9.161	-4.687	-66.956
2030	5.160	-516	4.644	-9.161	-4.517	-71.473
2031	5.160	-516	4.644	-9.161	-4.517	-75.990
2032	5.356	-536	4.820	-9.161	-4.341	-80.331
2033	5.356	-536	4.820	-9.161	-4.341	-84.671
2034	5.560	-556	5.004	-9.161	-4.157	-88.829
2035	5.560	-556	5.004	-4.153	851	-87.978
2036	5.771	-577	5.194	-1.377	3.817	-84.161
2037	5.771	-577	5.194		5.194	-78.967

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 4.445 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
		70.198			70.198
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.093			27.213
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>51.105</b>			<b>97.411</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 46.306**

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

50 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-9.098	-9.098	-9.098
2021				-2.692	-2.692	-11.790
2022	1.148	-111	1.037	-1.023	14	-11.776
2023	4.591	-444	4.146	-2.066	2.081	-9.696
2024	4.678	-461	4.217	-2.066	2.151	-7.545
2025	4.767	-461	4.306	-2.066	2.240	-5.305
2026	4.858	-479	4.379	-2.066	2.313	-2.992
2027	4.950	-479	4.471	-2.066	2.405	-587
<b>2028</b>	<b>5.044</b>	<b>-497</b>	<b>4.547</b>	<b>-2.066</b>	<b>2.481</b>	<b>1.894</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 9. JAHR**

- \*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 4.591 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.