

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

60 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 237.652

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2020	23.790	2020	-23.664
2021	23.790	2021	-15.025
2022	23.790	2022	-10.622
	71.369		-49.311

71.369
Eigenaufwand vor Steuer

-24.656

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

46.713

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

166.283

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

327

pro Monat

3.920

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

172

pro Monat

2.060

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

94.440

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.225

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

7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

237.652

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

94.440

- 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 166.283 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

60 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen *)	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-23.790		-23.790	-23.790
€	2021					-23.790	11.832	-11.957	-35.747
	2022	1.200	113	1.313	-2.524	-25.000	7.513	-17.488	-53.235
	2023	4.801	451	5.251	-10.094	-4.843	5.311	468	-52.767
	2024	4.983	451	5.434	-10.094	-4.661	4.711	50	-52.717
	2025	4.983	451	5.434	-10.094	-4.661	4.550	-110	-52.827
	2026	5.172	451	5.623	-10.094	-4.471	4.480	8	-52.819
	2027	5.172	451	5.623	-10.094	-4.471	4.313	-158	-52.977
	2028	5.369	451	5.820	-10.094	-4.275	4.239	-35	-53.013
	2029	5.369	451	5.820	-10.094	-4.275	4.066	-209	-53.221
	2030	5.573	451	6.024	-10.094	-4.071	3.990	-81	-53.303
	2031	5.573	451	6.024	-10.094	-4.071	3.809	-261	-53.564
€	2032	5.785	338	6.123	-10.094	-3.972	3.730	-242	-53.806
	2033	5.785		5.785	-10.094	-4.310	3.543	-767	-54.573
	2034	6.004		6.004	-10.094	-4.090	3.460	-630	-55.204
	2035	6.004		6.004	-10.094	-4.090	3.265	-825	-56.029
	2036	6.233		6.233	-10.094	-3.862	174	-3.688	-59.717
	2037	6.233		6.233	-10.126	-3.893	-1.694	-5.587	-65.304
	2038	6.576		6.576	-10.221	-3.645	-2.580	-6.226	-71.530
	2039	6.701		6.701	-10.221	-3.520	-2.769	-6.289	-77.818
	2040	6.828		6.828	-10.221	-3.393	-2.947	-6.340	-84.158
	2041	6.958		6.958	-10.221	-3.263	-3.130	-6.393	-90.551
	2042	7.090		7.090	-7.662	-572	-3.317	-3.889	-94.440
	2043	7.225		7.225		7.225	-3.505	3.719	-90.721

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 451 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

60 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-23.664		-23.664	-23.664
2021				-15.025		-15.025	-38.689
2022	1.333	-133	1.200	-10.993	-829	-10.622	-49.311
2023	5.334	-533	4.801	-10.993	-3.229	-9.422	-58.733
2024	5.537	-554	4.983	-10.993	-3.091	-9.101	-67.834
2025	5.537	-554	4.983	-10.993	-2.949	-8.960	-76.794
2026	5.747	-575	5.172	-10.993	-2.805	-8.626	-85.420
2027	5.747	-575	5.172	-10.993	-2.658	-8.479	-93.898
2028	5.965	-597	5.369	-10.993	-2.508	-8.132	-102.031
2029	5.965	-597	5.369	-10.993	-2.355	-7.979	-110.010
2030	6.192	-619	5.573	-10.993	-2.198	-7.619	-117.628
2031	6.192	-619	5.573	-10.993	-2.039	-7.459	-125.088
2032	6.427	-643	5.785	-10.993	-1.876	-7.085	-132.173
2033	6.427	-643	5.785	-10.993	-1.710	-6.919	-139.092
2034	6.672	-667	6.004	-10.993	-1.541	-6.530	-145.622
2035	6.672	-667	6.004	-4.983	-1.369	-347	-145.970
2036	6.925	-693	6.233	-1.653	-1.192	3.387	-142.582
2037	6.925	-693	6.233		-1.072	5.161	-137.422
2038	7.306	-731	6.576		-1.039	5.537	-131.884
2039	7.445	-745	6.701		-806	5.894	-125.990
2040	7.587	-759	6.828		-568	6.260	-119.731
2041	7.731	-773	6.958		-324	6.633	-113.097
2042	7.878	-788	7.090		-79	7.011	-106.086
2043	8.027	-803	7.225			7.225	-98.862

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 5.334 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
		84.237			84.237
		minus Steuer			plus Steuer
		-22.912			32.656
		nach Steuer			nach Steuer
		61.326			116.893

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 55.568

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

60 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	1.695	829	2.524	164.588
2023	6.865	3.229	10.094	157.723
2024	7.004	3.091	10.094	150.719
2025	7.145	2.949	10.094	143.574
2026	7.289	2.805	10.094	136.284
2027	7.437	2.658	10.094	128.848
2028	7.587	2.508	10.094	121.261
2029	7.740	2.355	10.094	113.521
2030	7.896	2.198	10.094	105.625
2031	8.055	2.039	10.094	97.570
2032	8.218	1.876	10.094	89.352
2033	8.384	1.710	10.094	80.968
2034	8.553	1.541	10.094	72.414
2035	8.726	1.369	10.094	63.689
2036	8.902	1.192	10.094	54.787
2037	9.054	1.072	10.126	45.733
2038	9.182	1.039	10.221	36.550
2039	9.415	806	10.221	27.136
2040	9.653	568	10.221	17.483
2041	9.897	324	10.221	7.586
2042	7.583	79	7.662	
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

60 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-17.679		-17.679	-17.679
2021				-5.710		-5.710	-23.389
2022	1.377	-133	1.244	-1.227	-829	-812	-24.201
2023	5.509	-533	4.976	-2.479	-3.229	-732	-24.933
2024	5.614	-554	5.060	-2.479	-3.091	-509	-25.442
2025	5.721	-554	5.167	-2.479	-2.949	-261	-25.704
2026	5.829	-575	5.255	-2.479	-2.805	-30	-25.733
2027	5.940	-575	5.365	-2.479	-2.658	228	-25.505
2028	6.053	-597	5.456	-2.479	-2.508	469	-25.036
2029	6.168	-597	5.571	-2.479	-2.355	738	-24.298
2030	6.285	-619	5.666	-2.479	-2.198	988	-23.310
2031	6.404	-619	5.785	-2.479	-2.039	1.267	-22.042
2032	6.526	-643	5.883	-2.479	-1.876	1.528	-20.514
2033	6.650	-643	6.007	-2.479	-1.710	1.818	-18.697
2034	6.776	-667	6.109	-2.479	-1.541	2.089	-16.608
2035	6.905	-667	6.238	-2.479	-1.369	2.390	-14.217
2036	7.036	-693	6.344	-2.479	-1.192	2.672	-11.545
2037	7.170	-693	6.478	-2.479	-1.072	2.927	-8.619
2038	7.306	-731	6.576	-2.479	-1.039	3.058	-5.561
2039	7.445	-745	6.701	-2.479	-806	3.415	-2.145
2040	7.587	-759	6.828	-2.479	-568	3.781	1.635

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 5.509 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).