

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

70 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 277.261

BAUPHASE (2020 - 2022)

| Eigenaufwand | | Steuerliches Ergebnis | |
|--------------|--------|-----------------------|---------|
| 2020 | 27.755 | 2020 | -27.609 |
| 2021 | 27.755 | 2021 | -17.529 |
| 2022 | 27.755 | 2022 | -12.392 |
| | 83.264 | | -57.530 |

83.264
Eigenaufwand vor Steuer

-28.765

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

54.499

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

193.997

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

381

pro Monat

4.574

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

200

pro Monat

2.404

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

110.180

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.429

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

7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

277.261

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

110.180

- 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 193.997 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

70 / 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 | | | | | -27.755 | | -27.755 | -27.755 |
| € | 2021 | | | | | -27.755 | 13.804 | -13.950 | -41.705 |
| | 2022 | 1.400 | 131 | 1.532 | -2.944 | -29.167 | 8.765 | -20.403 | -62.107 |
| | 2023 | 5.601 | 526 | 6.126 | -11.777 | -5.650 | 6.196 | 546 | -61.562 |
| | 2024 | 5.813 | 526 | 6.339 | -11.777 | -5.438 | 5.496 | 59 | -61.503 |
| | 2025 | 5.813 | 526 | 6.339 | -11.777 | -5.438 | 5.309 | -129 | -61.632 |
| | 2026 | 6.034 | 526 | 6.560 | -11.777 | -5.217 | 5.226 | 10 | -61.622 |
| | 2027 | 6.034 | 526 | 6.560 | -11.777 | -5.217 | 5.032 | -185 | -61.807 |
| | 2028 | 6.264 | 526 | 6.789 | -11.777 | -4.987 | 4.946 | -41 | -61.848 |
| | 2029 | 6.264 | 526 | 6.789 | -11.777 | -4.987 | 4.744 | -244 | -62.092 |
| | 2030 | 6.502 | 526 | 7.028 | -11.777 | -4.749 | 4.654 | -95 | -62.187 |
| | 2031 | 6.502 | 526 | 7.028 | -11.777 | -4.749 | 4.444 | -305 | -62.492 |
| € | 2032 | 6.749 | 394 | 7.143 | -11.777 | -4.634 | 4.351 | -282 | -62.774 |
| | 2033 | 6.749 | | 6.749 | -11.777 | -5.028 | 4.133 | -895 | -63.669 |
| | 2034 | 7.005 | | 7.005 | -11.777 | -4.772 | 4.036 | -735 | -64.405 |
| | 2035 | 7.005 | | 7.005 | -11.777 | -4.772 | 3.809 | -962 | -65.367 |
| | 2036 | 7.271 | | 7.271 | -11.777 | -4.505 | 203 | -4.303 | -69.670 |
| | 2037 | 7.271 | | 7.271 | -11.814 | -4.542 | -1.976 | -6.518 | -76.188 |
| | 2038 | 7.672 | | 7.672 | -11.924 | -4.253 | -3.010 | -7.263 | -83.451 |
| | 2039 | 7.817 | | 7.817 | -11.924 | -4.107 | -3.230 | -7.337 | -90.788 |
| | 2040 | 7.966 | | 7.966 | -11.924 | -3.958 | -3.438 | -7.397 | -98.185 |
| | 2041 | 8.117 | | 8.117 | -11.924 | -3.807 | -3.651 | -7.458 | -105.643 |
| | 2042 | 8.272 | | 8.272 | -8.939 | -668 | -3.870 | -4.537 | -110.180 |
| | 2043 | 8.429 | | 8.429 | | 8.429 | -4.090 | 4.339 | -105.841 |

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 526 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

70 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2020 | | | | -27.609 | | -27.609 | -27.609 |
| 2021 | | | | -17.529 | | -17.529 | -45.138 |
| 2022 | 1.556 | -156 | 1.400 | -12.826 | -967 | -12.392 | -57.530 |
| 2023 | 6.223 | -622 | 5.601 | -12.826 | -3.767 | -10.992 | -68.522 |
| 2024 | 6.459 | -646 | 5.813 | -12.826 | -3.606 | -10.618 | -79.140 |
| 2025 | 6.459 | -646 | 5.813 | -12.826 | -3.441 | -10.453 | -89.592 |
| 2026 | 6.705 | -670 | 6.034 | -12.826 | -3.272 | -10.064 | -99.656 |
| 2027 | 6.705 | -670 | 6.034 | -12.826 | -3.101 | -9.892 | -109.548 |
| 2028 | 6.960 | -696 | 6.264 | -12.826 | -2.926 | -9.488 | -119.036 |
| 2029 | 6.960 | -696 | 6.264 | -12.826 | -2.747 | -9.309 | -128.344 |
| 2030 | 7.224 | -722 | 6.502 | -12.826 | -2.565 | -8.889 | -137.233 |
| 2031 | 7.224 | -722 | 6.502 | -12.826 | -2.379 | -8.703 | -145.936 |
| 2032 | 7.499 | -750 | 6.749 | -12.826 | -2.189 | -8.266 | -154.202 |
| 2033 | 7.499 | -750 | 6.749 | -12.826 | -1.996 | -8.072 | -162.274 |
| 2034 | 7.784 | -778 | 7.005 | -12.826 | -1.798 | -7.618 | -169.892 |
| 2035 | 7.784 | -778 | 7.005 | -5.814 | -1.597 | -405 | -170.298 |
| 2036 | 8.079 | -808 | 7.271 | -1.928 | -1.391 | 3.952 | -166.346 |
| 2037 | 8.079 | -808 | 7.271 | | -1.251 | 6.021 | -160.325 |
| 2038 | 8.524 | -852 | 7.672 | | -1.212 | 6.460 | -153.865 |
| 2039 | 8.686 | -869 | 7.817 | | -941 | 6.877 | -146.988 |
| 2040 | 8.851 | -885 | 7.966 | | -663 | 7.303 | -139.686 |
| 2041 | 9.019 | -902 | 8.117 | | -378 | 7.739 | -131.946 |
| 2042 | 9.191 | -919 | 8.272 | | -92 | 8.179 | -123.767 |
| 2043 | 9.365 | -937 | 8.429 | | | 8.429 | -115.339 |

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 6.223 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 |
| | | 98.277 | | | 98.277 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -26.730 | | | 38.099 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 71.547 | | | 136.376 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 64.829

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

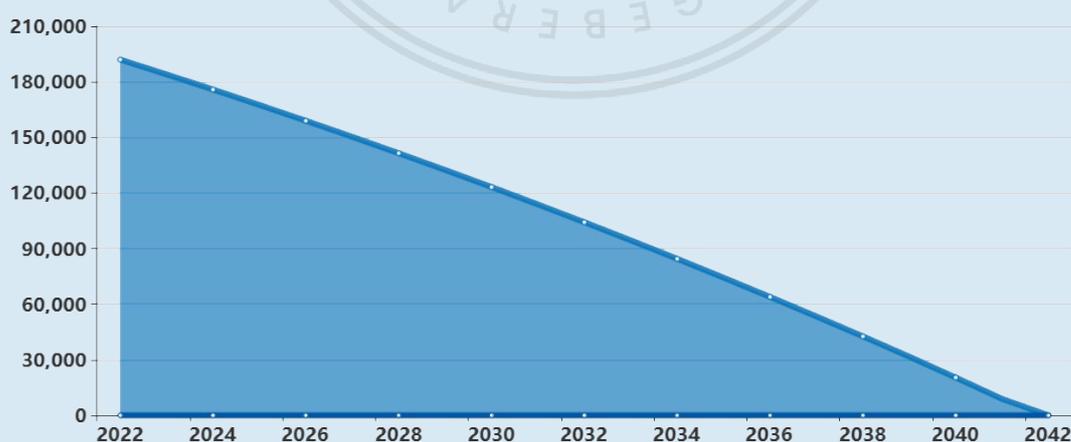
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

KREDITÜBERSICHT

70 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen |
|------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 2020 | | | | |
| 2021 | | | | |
| 2022 | 1.978 | 967 | 2.944 | 192.020 |
| 2023 | 8.010 | 3.767 | 11.777 | 184.010 |
| 2024 | 8.171 | 3.606 | 11.777 | 175.839 |
| 2025 | 8.336 | 3.441 | 11.777 | 167.503 |
| 2026 | 8.504 | 3.272 | 11.777 | 158.998 |
| 2027 | 8.676 | 3.101 | 11.777 | 150.322 |
| 2028 | 8.851 | 2.926 | 11.777 | 141.471 |
| 2029 | 9.030 | 2.747 | 11.777 | 132.441 |
| 2030 | 9.212 | 2.565 | 11.777 | 123.229 |
| 2031 | 9.398 | 2.379 | 11.777 | 113.831 |
| 2032 | 9.588 | 2.189 | 11.777 | 104.243 |
| 2033 | 9.781 | 1.996 | 11.777 | 94.462 |
| 2034 | 9.979 | 1.798 | 11.777 | 84.483 |
| 2035 | 10.180 | 1.597 | 11.777 | 74.303 |
| 2036 | 10.386 | 1.391 | 11.777 | 63.918 |
| 2037 | 10.563 | 1.251 | 11.814 | 53.355 |
| 2038 | 10.713 | 1.212 | 11.924 | 42.642 |
| 2039 | 10.984 | 941 | 11.924 | 31.658 |
| 2040 | 11.261 | 663 | 11.924 | 20.397 |
| 2041 | 11.546 | 378 | 11.924 | 8.851 |
| 2042 | 8.847 | 92 | 8.939 | |
| 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

70 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2020 | | | | -20.626 | | -20.626 | -20.626 |
| 2021 | | | | -6.661 | | -6.661 | -27.287 |
| 2022 | 1.607 | -156 | 1.451 | -1.432 | -967 | -947 | -28.234 |
| 2023 | 6.427 | -622 | 5.805 | -2.892 | -3.767 | -854 | -29.089 |
| 2024 | 6.549 | -646 | 5.904 | -2.892 | -3.606 | -594 | -29.683 |
| 2025 | 6.674 | -646 | 6.028 | -2.892 | -3.441 | -305 | -29.988 |
| 2026 | 6.801 | -670 | 6.130 | -2.892 | -3.272 | -34 | -30.022 |
| 2027 | 6.930 | -670 | 6.259 | -2.892 | -3.101 | 266 | -29.756 |
| 2028 | 7.062 | -696 | 6.366 | -2.892 | -2.926 | 548 | -29.208 |
| 2029 | 7.196 | -696 | 6.500 | -2.892 | -2.747 | 861 | -28.348 |
| 2030 | 7.333 | -722 | 6.610 | -2.892 | -2.565 | 1.153 | -27.194 |
| 2031 | 7.472 | -722 | 6.749 | -2.892 | -2.379 | 1.478 | -25.716 |
| 2032 | 7.614 | -750 | 6.864 | -2.892 | -2.189 | 1.783 | -23.933 |
| 2033 | 7.758 | -750 | 7.009 | -2.892 | -1.996 | 2.121 | -21.813 |
| 2034 | 7.906 | -778 | 7.128 | -2.892 | -1.798 | 2.437 | -19.376 |
| 2035 | 8.056 | -778 | 7.278 | -2.892 | -1.597 | 2.789 | -16.587 |
| 2036 | 8.209 | -808 | 7.401 | -2.892 | -1.391 | 3.118 | -13.469 |
| 2037 | 8.365 | -808 | 7.557 | -2.892 | -1.251 | 3.414 | -10.055 |
| 2038 | 8.524 | -852 | 7.672 | -2.892 | -1.212 | 3.568 | -6.487 |
| 2039 | 8.686 | -869 | 7.817 | -2.892 | -941 | 3.984 | -2.503 |
| 2040 | 8.851 | -885 | 7.966 | -2.892 | -663 | 4.411 | 1.908 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 6.427 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).