IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
80 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

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

186GRAD WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

BAUHERRENMODELL

186GRAD WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

80 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 316.870

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2020	31.720	2020	-31.553
2021	31.720	2021	-20.033
2022	31.720	2022	-14.162
	95.159		-65.748

95.159
Eigenaufwand vor Steuer

-32.874
Steuerrückfluss bei 50% Progression

62.284
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **) 221.711

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ***)	436 pro Monat	5.227 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ***)**	**229** pro Monat	**2.747** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	125.920
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	9.633
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**7,6 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

316.870

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

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 - 2042

125.920

- 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 221.711 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.

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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

80 / 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					-31.720		-31.720	-31.720
🏢	2021					-31.720	15.776	-15.943	-47.663
	2022	1.600	150	1.750	-3.365	-33.334	10.017	-23.317	-70.980
	2023	6.401	601	7.002	-13.459	-6.458	7.081	624	-70.356
	2024	6.644	601	7.245	-13.459	-6.214	6.281	67	-70.289
	2025	6.644	601	7.245	-13.459	-6.214	6.067	-147	-70.436
	2026	6.896	601	7.497	-13.459	-5.962	5.973	11	-70.425
	2027	6.896	601	7.497	-13.459	-5.962	5.751	-211	-70.636
	2028	7.158	601	7.759	-13.459	-5.700	5.653	-47	-70.684
	2029	7.158	601	7.759	-13.459	-5.700	5.421	-278	-70.962
	2030	7.430	601	8.031	-13.459	-5.428	5.319	-108	-71.070
	2031	7.430	601	8.031	-13.459	-5.428	5.079	-349	-71.419
€	2032	7.713	451	8.164	-13.459	-5.296	4.973	-323	-71.742
	2033	7.713		7.713	-13.459	-5.746	4.723	-1.023	-72.765
	2034	8.006		8.006	-13.459	-5.453	4.613	-841	-73.605
	2035	8.006		8.006	-13.459	-5.453	4.353	-1.100	-74.705
	2036	8.310		8.310	-13.459	-5.149	232	-4.917	-79.623
	2037	8.310		8.310	-13.501	-5.191	-2.258	-7.449	-87.072
	2038	8.768		8.768	-13.628	-4.860	-3.440	-8.301	-95.373
	2039	8.934		8.934	-13.628	-4.694	-3.691	-8.385	-103.758
	2040	9.104		9.104	-13.628	-4.524	-3.930	-8.453	-112.211
	2041	9.277		9.277	-13.628	-4.351	-4.173	-8.524	-120.735
	2042	9.453		9.453	-10.216	-763	-4.422	-5.185	**-125.920**
	2043	9.633		**9.633**		9.633	-4.674	4.959	-120.961

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 601 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

80 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-31.553		-31.553	-31.553
2021				-20.033		-20.033	-51.586
2022	1.778	-178	1.600	-14.658	-1.105	-14.162	-65.748
2023	7.112	-711	6.401	-14.658	-4.305	-12.563	-78.311
2024	7.382	-738	6.644	-14.658	-4.121	-12.135	-90.445
2025	7.382	-738	6.644	-14.658	-3.932	-11.946	-102.391
2026	7.663	-766	6.896	-14.658	-3.740	-11.501	-113.893
2027	7.663	-766	6.896	-14.658	-3.544	-11.305	-125.198
2028	7.954	-795	7.158	-14.658	-3.344	-10.843	-136.041
2029	7.954	-795	7.158	-14.658	-3.139	-10.639	-146.679
2030	8.256	-826	7.430	-14.658	-2.931	-10.158	-156.838
2031	8.256	-826	7.430	-14.658	-2.719	-9.946	-166.784
2032	8.570	-857	7.713	-14.658	-2.502	-9.447	-176.230
2033	8.570	-857	7.713	-14.658	-2.281	-9.226	-185.456
2034	8.895	-890	8.006	-14.658	-2.055	-8.707	-194.163
2035	8.895	-890	8.006	-6.644	-1.825	-463	-194.626
2036	9.233	-923	8.310	-2.204	-1.590	4.516	-190.110
2037	9.233	-923	8.310		-1.429	6.881	-183.229
2038	9.742	-974	8.768		-1.385	7.383	-175.846
2039	9.927	-993	8.934		-1.075	7.859	-167.987
2040	10.115	-1.012	9.104		-758	8.346	-159.641
2041	10.308	-1.031	9.277		-432	8.845	-150.796
2042	10.504	-1.050	9.453		-106	9.348	-141.448
2043	10.703	-1.070	9.633			9.633	-131.816

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 7.112 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 marktkonformen 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.

Nettoeinnahmen	112.317
minus Steuer	-30.549
nach Steuer	**81.768**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	112.317
plus Steuer	43.541
nach Steuer	**155.858**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 74.090

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.

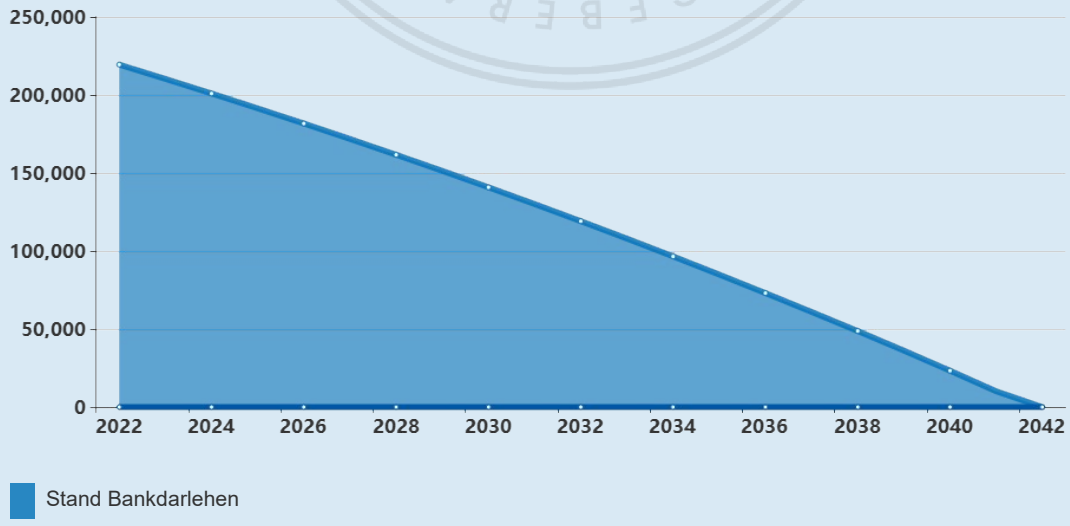
KREDITÜBERSICHT

80 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	2.260	1.105	3.365	219.451
2023	9.154	4.305	13.459	210.297
2024	9.339	4.121	13.459	200.959
2025	9.527	3.932	13.459	191.432
2026	9.719	3.740	13.459	181.712
2027	9.916	3.544	13.459	171.797
2028	10.116	3.344	13.459	161.681
2029	10.320	3.139	13.459	151.361
2030	10.528	2.931	13.459	140.833
2031	10.741	2.719	13.459	130.093
2032	10.957	2.502	13.459	119.135
2033	11.179	2.281	13.459	107.957
2034	11.404	2.055	13.459	96.552
2035	11.634	1.825	13.459	84.918
2036	11.869	1.590	13.459	73.049
2037	12.072	1.429	13.501	60.977
2038	12.243	1.385	13.628	48.734
2039	12.553	1.075	13.628	36.181
2040	12.870	758	13.628	23.311
2041	13.196	432	13.628	10.115
2042	10.111	106	10.216	
2043				

IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
IFA
Immobilien Investments
Seit 1978

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

80 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-23.573		-23.573	-23.573
2021				-7.613		-7.613	-31.185
2022	1.836	-178	1.659	-1.636	-1.105	-1.082	-32.268
2023	7.346	-711	6.634	-3.306	-4.305	-977	-33.244
2024	7.485	-738	6.747	-3.306	-4.121	-679	-33.923
2025	7.627	-738	6.889	-3.306	-3.932	-349	-34.272
2026	7.772	-766	7.006	-3.306	-3.740	-39	-34.311
2027	7.920	-766	7.154	-3.306	-3.544	305	-34.007
2028	8.070	-795	7.275	-3.306	-3.344	626	-33.381
2029	8.224	-795	7.428	-3.306	-3.139	984	-32.397
2030	8.380	-826	7.554	-3.306	-2.931	1.318	-31.079
2031	8.539	-826	7.714	-3.306	-2.719	1.690	-29.390
2032	8.701	-857	7.845	-3.306	-2.502	2.037	-27.353
2033	8.867	-857	8.010	-3.306	-2.281	2.424	-24.929
2034	9.035	-890	8.146	-3.306	-2.055	2.785	-22.144
2035	9.207	-890	8.317	-3.306	-1.825	3.187	-18.956
2036	9.382	-923	8.459	-3.306	-1.590	3.563	-15.393
2037	9.560	-923	8.637	-3.306	-1.429	3.902	-11.491
2038	9.742	-974	8.768	-3.306	-1.385	4.077	-7.414
2039	9.927	-993	8.934	-3.306	-1.075	4.554	-2.860
2040	**10.115**	**-1.012**	**9.104**	**-3.306**	**-758**	**5.041**	**2.180**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 7.346 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).

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 21. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.