

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

100 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 396.087

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2020	39.649	2020	-39.441
2021	39.649	2021	-25.042
2022	39.649	2022	-17.703
	118.948		-82.185

118.948
Eigenaufwand vor Steuer

-41.093

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

77.856

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

277.139

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

545

pro Monat

6.534

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

286

pro Monat

3.434

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

157.401

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

12.041

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

7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

396.087

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

157.401

- 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 277.139 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

100 / 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					-39.649		-39.649	-39.649
€	2021					-39.649	19.720	-19.929	-59.578
	2022	2.000	188	2.188	-4.206	-41.667	12.521	-29.147	-88.725
	2023	8.001	751	8.752	-16.824	-8.072	8.851	780	-87.945
	2024	8.305	751	9.056	-16.824	-7.768	7.852	84	-87.862
	2025	8.305	751	9.056	-16.824	-7.768	7.584	-184	-88.046
	2026	8.620	751	9.372	-16.824	-7.452	7.466	14	-88.032
	2027	8.620	751	9.372	-16.824	-7.452	7.188	-264	-88.296
	2028	8.948	751	9.699	-16.824	-7.125	7.066	-59	-88.355
	2029	8.948	751	9.699	-16.824	-7.125	6.777	-348	-88.703
	2030	9.288	751	10.039	-16.824	-6.785	6.649	-136	-88.838
	2031	9.288	751	10.039	-16.824	-6.785	6.349	-436	-89.274
€	2032	9.641	563	10.204	-16.824	-6.620	6.216	-403	-89.677
	2033	9.641		9.641	-16.824	-7.183	5.904	-1.279	-90.956
	2034	10.007		10.007	-16.824	-6.817	5.766	-1.051	-92.007
	2035	10.007		10.007	-16.824	-6.817	5.442	-1.375	-93.381
	2036	10.388		10.388	-16.824	-6.436	290	-6.147	-99.528
	2037	10.388		10.388	-16.877	-6.489	-2.823	-9.312	-108.840
	2038	10.960		10.960	-17.035	-6.075	-4.301	-10.376	-119.216
	2039	11.168		11.168	-17.035	-5.867	-4.614	-10.481	-129.697
	2040	11.380		11.380	-17.035	-5.655	-4.912	-10.567	-140.264
	2041	11.596		11.596	-17.035	-5.439	-5.216	-10.655	-150.919
	2042	11.816		11.816	-12.770	-954	-5.528	-6.482	-157.401
	2043	12.041		12.041		12.041	-5.842	6.199	-151.202

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 751 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

100 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-39.441		-39.441	-39.441
2021				-25.042		-25.042	-64.482
2022	2.222	-222	2.000	-18.322	-1.381	-17.703	-82.185
2023	8.890	-889	8.001	-18.322	-5.382	-15.703	-97.889
2024	9.228	-923	8.305	-18.322	-5.151	-15.168	-113.057
2025	9.228	-923	8.305	-18.322	-4.915	-14.933	-127.989
2026	9.578	-958	8.620	-18.322	-4.675	-14.377	-142.366
2027	9.578	-958	8.620	-18.322	-4.430	-14.131	-156.497
2028	9.942	-994	8.948	-18.322	-4.179	-13.554	-170.051
2029	9.942	-994	8.948	-18.322	-3.924	-13.298	-183.349
2030	10.320	-1.032	9.288	-18.322	-3.664	-12.698	-196.047
2031	10.320	-1.032	9.288	-18.322	-3.398	-12.432	-208.480
2032	10.712	-1.071	9.641	-18.322	-3.127	-11.808	-220.288
2033	10.712	-1.071	9.641	-18.322	-2.851	-11.532	-231.820
2034	11.119	-1.112	10.007	-18.322	-2.569	-10.884	-242.703
2035	11.119	-1.112	10.007	-8.306	-2.281	-579	-243.283
2036	11.542	-1.154	10.388	-2.755	-1.987	5.646	-237.637
2037	11.542	-1.154	10.388		-1.786	8.601	-229.036
2038	12.177	-1.218	10.960		-1.731	9.229	-219.807
2039	12.409	-1.241	11.168		-1.344	9.824	-209.983
2040	12.644	-1.264	11.380		-947	10.433	-199.551
2041	12.885	-1.288	11.596		-540	11.056	-188.495
2042	13.129	-1.313	11.816		-132	11.684	-176.810
2043	13.379	-1.338	12.041			12.041	-164.769

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 8.890 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
		140.396			140.396
		minus Steuer			plus Steuer
		-38.186			54.426
		nach Steuer			nach Steuer
		102.210			194.822

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 92.613

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

100 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	2.825	1.381	4.206	274.314
2023	11.442	5.382	16.824	262.872
2024	11.673	5.151	16.824	251.199
2025	11.909	4.915	16.824	239.290
2026	12.149	4.675	16.824	227.141
2027	12.394	4.430	16.824	214.746
2028	12.645	4.179	16.824	202.102
2029	12.900	3.924	16.824	189.202
2030	13.160	3.664	16.824	176.042
2031	13.426	3.398	16.824	162.616
2032	13.697	3.127	16.824	148.919
2033	13.973	2.851	16.824	134.946
2034	14.255	2.569	16.824	120.691
2035	14.543	2.281	16.824	106.148
2036	14.837	1.987	16.824	91.311
2037	15.090	1.786	16.877	76.221
2038	15.304	1.731	17.035	60.917
2039	15.691	1.344	17.035	45.226
2040	16.088	947	17.035	29.138
2041	16.494	540	17.035	12.644
2042	12.638	132	12.770	
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

100 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-29.466		-29.466	-29.466
2021				-9.516		-9.516	-38.982
2022	2.295	-222	2.073	-2.045	-1.381	-1.353	-40.334
2023	9.182	-889	8.293	-4.132	-5.382	-1.221	-41.555
2024	9.356	-923	8.434	-4.132	-5.151	-849	-42.404
2025	9.534	-923	8.611	-4.132	-4.915	-436	-42.840
2026	9.715	-958	8.758	-4.132	-4.675	-49	-42.889
2027	9.900	-958	8.942	-4.132	-4.430	381	-42.508
2028	10.088	-994	9.094	-4.132	-4.179	782	-41.726
2029	10.280	-994	9.285	-4.132	-3.924	1.229	-40.496
2030	10.475	-1.032	9.443	-4.132	-3.664	1.647	-38.849
2031	10.674	-1.032	9.642	-4.132	-3.398	2.112	-36.737
2032	10.877	-1.071	9.806	-4.132	-3.127	2.547	-34.191
2033	11.084	-1.071	10.012	-4.132	-2.851	3.030	-31.161
2034	11.294	-1.112	10.182	-4.132	-2.569	3.482	-27.679
2035	11.509	-1.112	10.397	-4.132	-2.281	3.984	-23.696
2036	11.727	-1.154	10.573	-4.132	-1.987	4.454	-19.242
2037	11.950	-1.154	10.796	-4.132	-1.786	4.878	-14.364
2038	12.177	-1.218	10.960	-4.132	-1.731	5.097	-9.267
2039	12.409	-1.241	11.168	-4.132	-1.344	5.692	-3.575
2040	12.644	-1.264	11.380	-4.132	-947	6.301	2.725

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 21. JAHR

- *) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 9.182 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.