

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*)

Barzeichner ohne anteiligem Förderdarlehen

100 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

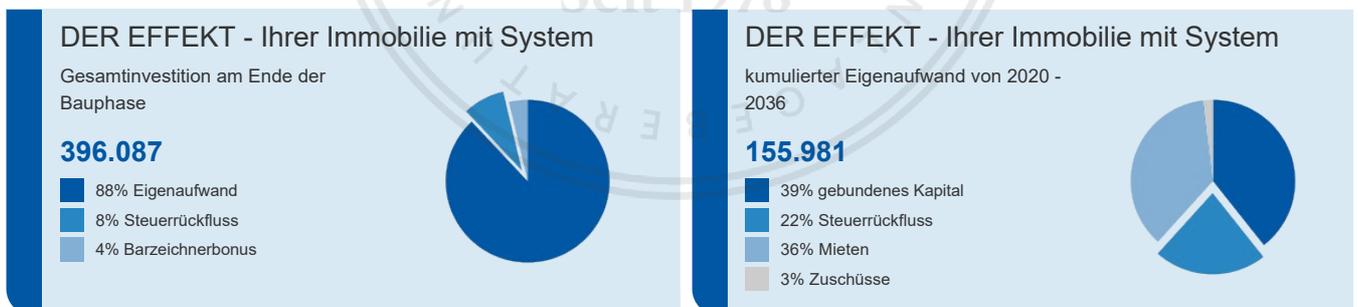
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 396.087

BAUPHASE (2020 - 2022)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2020	-28.172
2020	396.087	2021	-20.910
-Barzeichnerbonus	-14.608	2022	-16.322
	381.480		-65.404

381.480
Eigenaufwand vor Steuer
-32.702
Steuerrückfluss bei 50% Progression
348.778
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)			
Ø Zufluss vor Steuer **)	806 pro Monat	9.667 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer **)
			1.183 pro Monat
			14.198 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			4,1%

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	155.981
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.388
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,7 %



*) 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^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

100 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen *)	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer *****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2020				-381.480		-381.480		-381.480
2021					14.086	14.086	3,69 %	-367.394
2022	2.000	188	2.188	2.188	10.455	12.643	3,44 %	-354.751
2023	8.001	751	8.752	8.752	8.161	16.913	4,77 %	-337.838
2024	8.305	751	9.056	9.056	5.161	14.217	4,21 %	-323.621
2025	8.305	751	9.056	9.056	5.009	14.065	4,35 %	-309.556
2026	8.620	751	9.372	9.372	5.009	14.380	4,65 %	-295.176
2027	8.620	751	9.372	9.372	4.851	14.223	4,82 %	-280.953
2028	8.948	751	9.699	9.699	4.851	14.550	5,18 %	-266.403
2029	8.948	751	9.699	9.699	4.687	14.386	5,40 %	-252.016
2030	9.288	751	10.039	10.039	4.687	14.726	5,84 %	-237.290
2031	9.288	751	10.039	10.039	4.517	14.556	6,13 %	-222.734
2032	9.641	563	10.204	10.204	4.517	14.722	6,61 %	-208.012
2033	9.641		9.641	9.641	4.341	13.982	6,72 %	-194.031
2034	10.007		10.007	10.007	4.341	14.348	7,39 %	-179.683
2035	10.007		10.007	10.007	4.157	14.165	7,88 %	-165.518
2036	10.388		10.388	10.388	-851	9.537	5,76 %	-155.981
2037	10.388		10.388	10.388	-3.817	6.571	4,21 %	-149.410

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 751 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^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

100 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-28.172	-28.172	-28.172
2021				-20.910	-20.910	-49.082
2022	2.222	-222	2.000	-18.322	-16.322	-65.404
2023	8.890	-889	8.001	-18.322	-10.321	-75.725
2024	9.228	-923	8.305	-18.322	-10.017	-85.743
2025	9.228	-923	8.305	-18.322	-10.017	-95.760
2026	9.578	-958	8.620	-18.322	-9.702	-105.462
2027	9.578	-958	8.620	-18.322	-9.702	-115.163
2028	9.942	-994	8.948	-18.322	-9.374	-124.538
2029	9.942	-994	8.948	-18.322	-9.374	-133.912
2030	10.320	-1.032	9.288	-18.322	-9.034	-142.946
2031	10.320	-1.032	9.288	-18.322	-9.034	-151.980
2032	10.712	-1.071	9.641	-18.322	-8.681	-160.661
2033	10.712	-1.071	9.641	-18.322	-8.681	-169.342
2034	11.119	-1.112	10.007	-18.322	-8.315	-177.657
2035	11.119	-1.112	10.007	-8.306	1.702	-175.955
2036	11.542	-1.154	10.388	-2.755	7.633	-168.322
2037	11.542	-1.154	10.388		10.388	-157.935

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 8.890 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 marktconformen 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
		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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

100 / 2.396 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-18.197	-18.197	-18.197
2021				-5.384	-5.384	-23.581
2022	2.295	-222	2.073	-2.045	28	-23.553
2023	9.182	-889	8.293	-4.132	4.161	-19.392
2024	9.356	-923	8.434	-4.132	4.302	-15.090
2025	9.534	-923	8.611	-4.132	4.480	-10.610
2026	9.715	-958	8.758	-4.132	4.626	-5.985
2027	9.900	-958	8.942	-4.132	4.810	-1.175
2028	10.088	-994	9.094	-4.132	4.962	3.787

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 9. 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).

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.