

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

150 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 594.131

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand

2020	59.474
2021	59.474
2022	59.474
	178.422

Steuerliches Ergebnis

2020	-59.161
2021	-37.563
2022	-26.554
	-123.278

178.422
Eigenaufwand vor Steuer

-61.639

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

116.783

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

415.708

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

817

pro Monat

9.801

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

429

pro Monat

5.151

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

236.101

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

18.061

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

7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

594.131

20% Eigenaufwand
10% Steuerrückfluss
70% Bankdarlehen

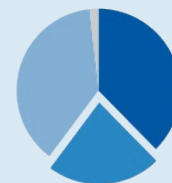


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

236.101

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 415.708 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.

BAUHERRENMODELL

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

150 / 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					-59.474		-59.474	-59.474
€	2021					-59.474	29.581	-29.894	-89.368
	2022	3.000	282	3.282	-6.309	-62.501	18.781	-43.720	-133.087
	2023	12.001	1.127	13.128	-25.236	-12.108	13.277	1.169	-131.918
	2024	12.457	1.127	13.584	-25.236	-11.652	11.777	126	-131.793
	2025	12.457	1.127	13.584	-25.236	-11.652	11.376	-276	-132.068
	2026	12.931	1.127	14.058	-25.236	-11.178	11.199	21	-132.047
	2027	12.931	1.127	14.058	-25.236	-11.178	10.782	-396	-132.443
	2028	13.422	1.127	14.549	-25.236	-10.687	10.599	-89	-132.532
	2029	13.422	1.127	14.549	-25.236	-10.687	10.165	-522	-133.054
	2030	13.932	1.127	15.059	-25.236	-10.177	9.974	-203	-133.257
	2031	13.932	1.127	15.059	-25.236	-10.177	9.523	-654	-133.911
€	2032	14.461	845	15.307	-25.236	-9.929	9.324	-605	-134.516
	2033	14.461		14.461	-25.236	-10.775	8.856	-1.918	-136.434
	2034	15.011		15.011	-25.236	-10.225	8.649	-1.576	-138.010
	2035	15.011		15.011	-25.236	-10.225	8.163	-2.062	-140.072
	2036	15.581		15.581	-25.236	-9.655	434	-9.220	-149.292
	2037	15.581		15.581	-25.315	-9.734	-4.234	-13.968	-163.260
	2038	16.439		16.439	-25.552	-9.113	-6.451	-15.564	-178.824
	2039	16.752		16.752	-25.552	-8.801	-6.921	-15.722	-194.546
	2040	17.070		17.070	-25.552	-8.482	-7.368	-15.850	-210.396
	2041	17.394		17.394	-25.552	-8.158	-7.825	-15.983	-226.379
	2042	17.725		17.725	-19.155	-1.431	-8.292	-9.722	-236.101
	2043	18.061		18.061		18.061	-8.763	9.298	-226.803

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.127 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

150 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-59.161		-59.161	-59.161
2021				-37.563		-37.563	-96.724
2022	3.334	-333	3.000	-27.483	-2.071	-26.554	-123.278
2023	13.335	-1.333	12.001	-27.483	-8.073	-23.555	-146.833
2024	13.841	-1.384	12.457	-27.483	-7.726	-22.752	-169.585
2025	13.841	-1.384	12.457	-27.483	-7.373	-22.399	-191.984
2026	14.367	-1.437	12.931	-27.483	-7.012	-21.565	-213.549
2027	14.367	-1.437	12.931	-27.483	-6.644	-21.197	-234.746
2028	14.913	-1.491	13.422	-27.483	-6.269	-20.330	-255.076
2029	14.913	-1.491	13.422	-27.483	-5.886	-19.948	-275.024
2030	15.480	-1.548	13.932	-27.483	-5.496	-19.047	-294.071
2031	15.480	-1.548	13.932	-27.483	-5.097	-18.649	-312.719
2032	16.068	-1.607	14.461	-27.483	-4.691	-17.713	-330.432
2033	16.068	-1.607	14.461	-27.483	-4.276	-17.298	-347.730
2034	16.679	-1.668	15.011	-27.483	-3.853	-16.325	-364.055
2035	16.679	-1.668	15.011	-12.458	-3.422	-869	-364.924
2036	17.313	-1.731	15.581	-4.132	-2.981	8.468	-356.456
2037	17.313	-1.731	15.581		-2.680	12.902	-343.554
2038	18.266	-1.827	16.439		-2.596	13.843	-329.711
2039	18.613	-1.861	16.752		-2.016	14.736	-314.975
2040	18.967	-1.897	17.070		-1.421	15.649	-299.326
2041	19.327	-1.933	17.394		-810	16.584	-282.742
2042	19.694	-1.969	17.725		-198	17.527	-265.216
2043	20.068	-2.007	18.061			18.061	-247.154

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 13.335 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 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).

***) 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
		210.594			210.594
		minus Steuer			plus Steuer
		-57.279			81.640
		nach Steuer			nach Steuer
		153.314			292.233

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 138.919

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

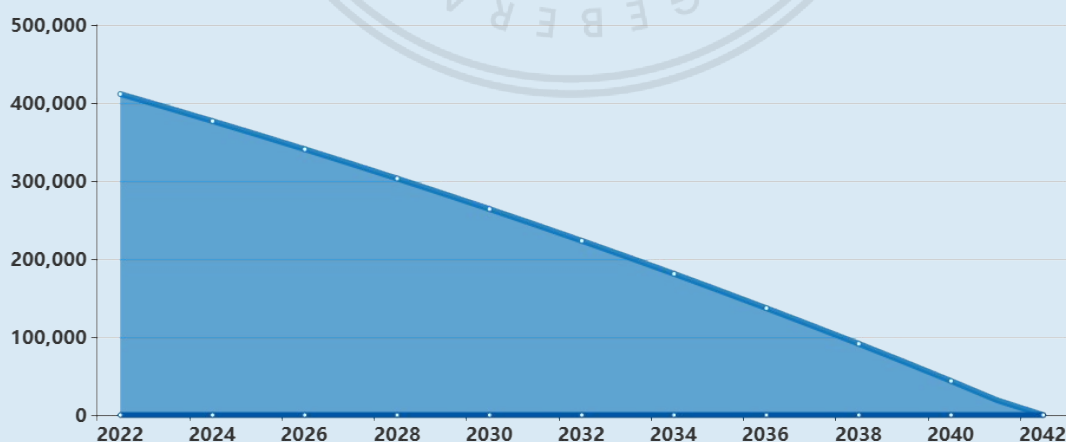
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

KREDITÜBERSICHT

150 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	4.238	2.071	6.309	411.471
2023	17.163	8.073	25.236	394.308
2024	17.510	7.726	25.236	376.798
2025	17.863	7.373	25.236	358.935
2026	18.224	7.012	25.236	340.711
2027	18.592	6.644	25.236	322.119
2028	18.967	6.269	25.236	303.152
2029	19.350	5.886	25.236	283.803
2030	19.740	5.496	25.236	264.063
2031	20.139	5.097	25.236	243.924
2032	20.545	4.691	25.236	223.379
2033	20.960	4.276	25.236	202.419
2034	21.383	3.853	25.236	181.036
2035	21.815	3.422	25.236	159.221
2036	22.255	2.981	25.236	136.967
2037	22.635	2.680	25.315	114.331
2038	22.956	2.596	25.552	91.375
2039	23.536	2.016	25.552	67.839
2040	24.131	1.421	25.552	43.708
2041	24.742	810	25.552	18.966
2042	18.957	198	19.155	
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

150 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-44.199		-44.199	-44.199
2021				-14.274		-14.274	-58.472
2022	3.443	-333	3.110	-3.068	-2.071	-2.029	-60.502
2023	13.773	-1.333	12.439	-6.198	-8.073	-1.831	-62.333
2024	14.035	-1.384	12.650	-6.198	-7.726	-1.274	-63.606
2025	14.301	-1.384	12.917	-6.198	-7.373	-653	-64.260
2026	14.573	-1.437	13.136	-6.198	-7.012	-74	-64.334
2027	14.850	-1.437	13.413	-6.198	-6.644	571	-63.763
2028	15.132	-1.491	13.641	-6.198	-6.269	1.174	-62.589
2029	15.420	-1.491	13.928	-6.198	-5.886	1.844	-60.745
2030	15.713	-1.548	14.165	-6.198	-5.496	2.471	-58.274
2031	16.011	-1.548	14.463	-6.198	-5.097	3.168	-55.106
2032	16.315	-1.607	14.708	-6.198	-4.691	3.820	-51.286
2033	16.625	-1.607	15.018	-6.198	-4.276	4.544	-46.742
2034	16.941	-1.668	15.273	-6.198	-3.853	5.222	-41.519
2035	17.263	-1.668	15.595	-6.198	-3.422	5.976	-35.543
2036	17.591	-1.731	15.860	-6.198	-2.981	6.681	-28.863
2037	17.925	-1.731	16.194	-6.198	-2.680	7.316	-21.546
2038	18.266	-1.827	16.439	-6.198	-2.596	7.645	-13.901
2039	18.613	-1.861	16.752	-6.198	-2.016	8.538	-5.363
2040	18.967	-1.897	17.070	-6.198	-1.421	9.451	4.088
STEUERLICHER TOTALGEWINN							
IM 21. JAHR							

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 13.773 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.