

IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung



Bauherrenmodell Plus „BAR“
186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Gradnerstraße 186f

Bauherrenmodell Plus "BAR"

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186f

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

53 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 209.889 - Haus F - EG - Top 05

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand*)

2020	105.626
	105.626

Steuerliches Ergebnis

2020	-17.481
2021	-13.936
2022	-8.936
	-40.353

105.626
Eigenaufwand vor Steuer

-20.177

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

85.450

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

104.262

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2036)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

198

pro Monat

2.381

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

13

pro Monat

159

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2037)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

91.997

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.360

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

5,8 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

209.889

- 41% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 49% Bankdarlehen

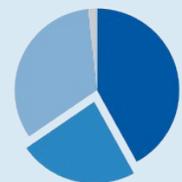


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2036

91.997

- 42% Eigenaufwand
- 23% Steuerrückfluss
- 33% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% Zuschüsse



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar
- **) Bankdarlehen in Höhe von EUR 104.262 mit einer Laufzeit von 5 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 1,35% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ***) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2036. 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 Plus "BAR"

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186f

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

53 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen *)	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-105.626		-105.626	-105.626
€	2021						8.741	8.741	-96.886
	2022	1.032	96	1.128	-5.428	-4.300	6.968	2.668	-94.218
	2023	4.129	382	4.511	-21.712	-17.201	4.468	-12.733	-106.950
	2024	4.286	382	4.668	-21.712	-17.044	3.434	-13.609	-120.560
	2025	4.286	382	4.668	-21.712	-17.044	3.192	-13.851	-134.411
	2026	4.449	382	4.831	-21.712	-16.881	3.026	-13.854	-148.266
	2027	4.449	382	4.831	-16.279	-11.448	2.776	-8.672	-156.937
	2028	4.618	382	5.000		5.000	2.608	7.608	-149.329
€	2029	4.618	382	5.000		5.000	2.470	7.470	-141.859
	2030	4.793	382	5.175		5.175	2.470	7.645	-134.214
	2031	4.793	382	5.175		5.175	2.382	7.558	-126.657
	2032	4.975	287	5.262		5.262	2.382	7.644	-119.012
	2033	4.975		4.975		4.975	2.291	7.266	-111.746
	2034	5.164		5.164		5.164	2.291	7.455	-104.291
	2035	5.164		5.164		5.164	2.197	7.361	-96.930
	2036	5.360		5.360		5.360	-427	4.933	-91.997
	2037	5.360		5.360		5.360	-1.968	3.393	-88.604
	2038	5.678		5.678		5.678	-2.680	2.998	-85.606

*) laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 382 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 Plus "BAR"

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186f

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

53 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-17.481		-17.481	-17.481
2021				-13.936		-13.936	-31.418
2022	1.173	-141	1.032	-9.557	-410	-8.936	-40.353
2023	4.692	-563	4.129	-9.557	-1.440	-6.868	-47.222
2024	4.870	-584	4.286	-9.557	-1.113	-6.385	-53.606
2025	4.870	-584	4.286	-9.557	-781	-6.053	-59.659
2026	5.055	-607	4.449	-9.557	-444	-5.552	-65.211
2027	5.055	-607	4.449	-9.557	-108	-5.217	-70.428
2028	5.247	-630	4.618	-9.557		-4.940	-75.368
2029	5.247	-630	4.618	-9.557		-4.940	-80.308
2030	5.447	-654	4.793	-9.557		-4.764	-85.072
2031	5.447	-654	4.793	-9.557		-4.764	-89.836
2032	5.654	-678	4.975	-9.557		-4.582	-94.419
2033	5.654	-678	4.975	-9.557		-4.582	-99.001
2034	5.868	-704	5.164	-9.557		-4.393	-103.394
2035	5.868	-704	5.164	-4.310		855	-102.539
2036	6.091	-731	5.360	-1.425		3.936	-98.604
2037	6.091	-731	5.360			5.360	-93.243
2038	6.453	-774	5.678			5.678	-87.565

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 4.692 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 Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen usw.) von 12,00% 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 2038).

***) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 2,00% p.a. 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
		72.450			72.450
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.526			28.765
		nach Steuer			nach Steuer
		52.925			101.215

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 48.291

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 Plus "BAR"

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186f

KREDITÜBERSICHT

53 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	5.018	410	5.428	99.245
2023	20.272	1.440	21.712	78.973
2024	20.599	1.113	21.712	58.374
2025	20.931	781	21.712	37.444
2026	21.268	444	21.712	16.176
2027	16.171	108	16.279	
2028				
2029				
2030				
2031				
2032				
2033				
2034				
2035				
2036				
2037				

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 Plus "BAR"

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186f

TOTALGEWINNBERECHNUNG

53 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-12.268		-12.268	-12.268
2021				-5.839		-5.839	-18.107
2022	1.216	-141	1.076	-1.077	-410	-412	-18.519
2023	4.866	-563	4.303	-2.155	-1.440	708	-17.811
2024	4.958	-584	4.374	-2.155	-1.113	1.106	-16.705
2025	5.052	-584	4.468	-2.155	-781	1.532	-15.173
2026	5.148	-607	4.542	-2.155	-444	1.943	-13.230
2027	5.246	-607	4.639	-2.155	-108	2.377	-10.853
2028	5.346	-630	4.716	-2.155		2.561	-8.292
2029	5.447	-630	4.818	-2.155		2.663	-5.629
2030	5.551	-654	4.897	-2.155		2.742	-2.886
2031	5.656	-654	5.003	-2.155		2.848	-39
2032	5.764	-678	5.085	-2.155		2.931	2.892

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 13. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 4.866 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,90% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

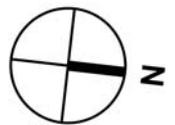
**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen usw.) von 12,00% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038).

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



Haus F
Top F05



Haus F | TOP F05
ERDGESCHOSS

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE	40,67 m²
GARTEN	23,74 m²
TERRASSE	11,00 m²
KELLERABTEIL	Nr. 2
TG-STELLPLATZ	Nr. 115

Planstand 22.01.2020
Flächen lt. Nutzwertgutachten

