

IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung



Bauherrenmodell Plus
186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD -
IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Gradnerstraße 186h

Bauherrenmodell Plus

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

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

94 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 375.138 - Haus H - EG - Top 03

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand

2020	49.279
2021	49.279
2022	43.119
	141.678

Steuerliches Ergebnis

2020	-33.263
2021	-24.270
2022	-15.906
	-73.439

141.678
Eigenaufwand vor Steuer

-36.720

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

104.958

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

165.701

Bankdarlehen gefördert ***)

67.759

FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

708

pro Monat

8.491

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

307

pro Monat

3.680

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

170.456

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

10.208

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

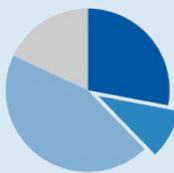
6,0 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

375.138

- 28% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 44% Bankdarlehen
- 18% Bankdarlehen gefördert

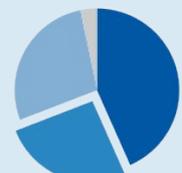


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2037

170.456

- 43% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 28% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 3% Zuschüsse



*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar

**) Bankdarlehen in Höhe von EUR 165.701 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 1,90% p.a. ab 01.10.2022 zzgl. Spesen und Gebühren

***) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 67.759 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022. Kalkulierte Zinssätze, jeweils zzgl. Spesen und Gebühren: 2,00% p.a. ab 01.10.2022, 2,25% p.a. ab 01.01.2027, 2,50% p.a. ab 01.01.2031.

****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186h

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

94 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-49.279		-49.279	-49.279
€	2021					-49.279	16.632	-32.647	-81.927
	2022	1.843	323	2.166	-4.516	-45.469	12.135	-33.334	-115.261
	2023	7.372	1.294	8.666	-18.066	-9.400	7.953	-1.447	-116.708
	2024	7.652	1.294	8.946	-18.066	-9.120	6.871	-2.249	-118.956
	2025	7.652	1.294	8.946	-18.066	-9.120	6.592	-2.527	-121.484
	2026	7.943	1.294	9.237	-18.066	-8.829	6.451	-2.378	-123.861
	2027	7.943	1.294	9.237	-18.134	-8.898	6.162	-2.736	-126.598
	2028	8.245	1.294	9.539	-18.134	-8.596	6.076	-2.520	-129.118
	2029	8.245	1.294	9.539	-18.134	-8.596	5.770	-2.826	-131.944
€	2030	8.558	1.294	9.852	-18.134	-8.283	5.612	-2.671	-134.615
	2031	8.558	1.294	9.852	-18.179	-8.327	5.293	-3.034	-137.649
	2032	8.883	970	9.854	-18.179	-8.325	5.167	-3.158	-140.806
	2033	8.883		8.883	-18.179	-9.295	4.831	-4.465	-145.271
	2034	9.221		9.221	-18.179	-8.958	4.653	-4.305	-149.576
	2035	9.221		9.221	-18.179	-8.958	4.302	-4.656	-154.232
	2036	9.571		9.571	-18.179	-8.607	-319	-8.926	-163.158
	2037	9.571		9.571	-13.629	-4.057	-3.240	-7.298	-170.456
	2038	10.208		10.208		10.208	-4.724	5.484	-164.972

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.294 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

***) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

****) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020

*****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

*****) kumulierter Eigenaufwand 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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186h

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

94 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-33.263		-33.263	-33.263
2021				-24.270		-24.270	-57.533
2022	2.094	-251	1.843	-16.570	-1.179	-15.906	-73.439
2023	8.377	-1.005	7.372	-16.570	-4.544	-13.742	-87.181
2024	8.696	-1.043	7.652	-16.570	-4.267	-13.185	-100.366
2025	8.696	-1.043	7.652	-16.570	-3.984	-12.902	-113.268
2026	9.026	-1.083	7.943	-16.570	-3.696	-12.323	-125.591
2027	9.026	-1.083	7.943	-16.570	-3.524	-12.151	-137.743
2028	9.369	-1.124	8.245	-16.570	-3.214	-11.540	-149.282
2029	9.369	-1.124	8.245	-16.570	-2.898	-11.223	-160.505
2030	9.725	-1.167	8.558	-16.570	-2.575	-10.587	-171.092
2031	9.725	-1.167	8.558	-16.570	-2.323	-10.335	-181.427
2032	10.095	-1.211	8.883	-16.570	-1.975	-9.662	-191.088
2033	10.095	-1.211	8.883	-16.570	-1.619	-9.306	-200.394
2034	10.478	-1.257	9.221	-16.570	-1.255	-8.604	-208.999
2035	10.478	-1.257	9.221	-7.700	-883	638	-208.361
2036	10.877	-1.305	9.571	-2.587	-503	6.481	-201.880
2037	10.877	-1.305	9.571		-123	9.449	-192.431
2038	11.600	-1.392	10.208			10.208	-182.223

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 8.377 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 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, Zuführung zum Rücklagenkonto 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 u.a. 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
		129.364			129.364
		minus Steuer			plus Steuer
		-35.577			48.167
		nach Steuer			nach Steuer
		93.788			177.531

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 83.744

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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

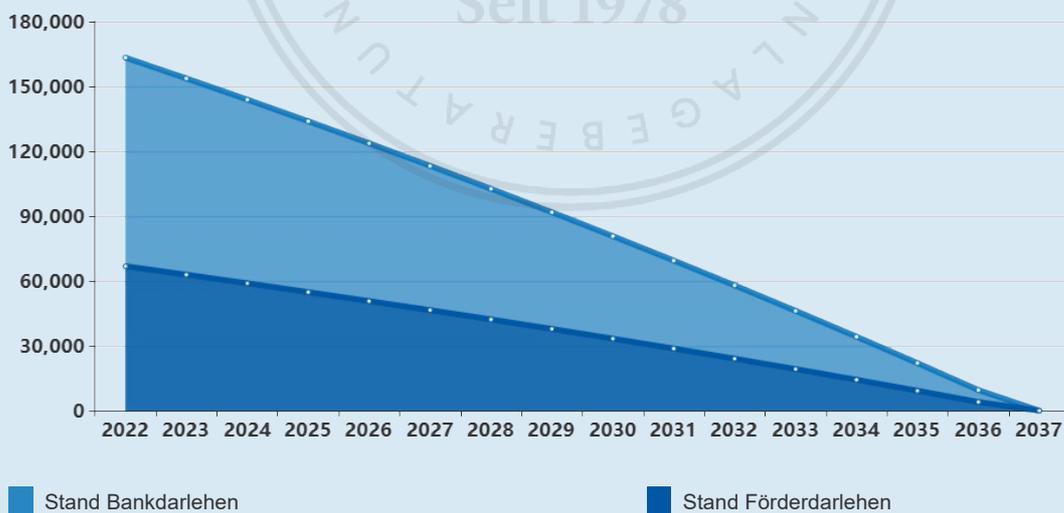
Graz / Gradnerstraße 186h

KREDITÜBERSICHT

94 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	2.374	825	3.199	163.327	963	354	1.317	66.795	4.516
2023	9.617	3.179	12.796	153.710	3.905	1.365	5.270	62.891	18.066
2024	9.811	2.985	12.796	143.899	3.987	1.282	5.270	58.903	18.066
2025	10.009	2.787	12.796	133.890	4.072	1.198	5.270	54.831	18.066
2026	10.211	2.585	12.796	123.679	4.158	1.112	5.270	50.673	18.066
2027	10.417	2.378	12.796	113.262	4.193	1.146	5.339	46.480	18.134
2028	10.627	2.168	12.796	102.634	4.293	1.046	5.339	42.187	18.134
2029	10.842	1.954	12.796	91.792	4.395	944	5.339	37.793	18.134
2030	11.061	1.735	12.796	80.731	4.499	840	5.339	33.294	18.134
2031	11.284	1.512	12.796	69.447	4.572	811	5.383	28.722	18.179
2032	11.512	1.284	12.796	57.936	4.692	691	5.383	24.030	18.179
2033	11.744	1.051	12.796	46.191	4.816	568	5.383	19.215	18.179
2034	11.981	814	12.796	34.210	4.942	441	5.383	14.272	18.179
2035	12.223	573	12.796	21.987	5.072	311	5.383	9.200	18.179
2036	12.470	326	12.796	9.517	5.206	177	5.383	3.994	18.179
2037	9.514	79	9.593		3.992	43	4.036		13.629
2038									

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE 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.

Bauherrenmodell Plus

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186h

TOTALGEWINNBERECHNUNG

94 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-24.455		-24.455	-24.455
2021				-10.287		-10.287	-34.742
2022	2.187	-251	1.935	-1.848	-1.179	-1.091	-35.833
2023	8.747	-1.005	7.742	-3.758	-4.544	-560	-36.393
2024	8.913	-1.043	7.870	-3.758	-4.267	-155	-36.548
2025	9.083	-1.043	8.039	-3.758	-3.984	297	-36.250
2026	9.255	-1.083	8.172	-3.758	-3.696	718	-35.532
2027	9.431	-1.083	8.348	-3.758	-3.524	1.066	-34.466
2028	9.610	-1.124	8.486	-3.758	-3.214	1.514	-32.952
2029	9.793	-1.124	8.668	-3.758	-2.898	2.013	-30.939
2030	9.979	-1.167	8.812	-3.758	-2.575	2.480	-28.459
2031	10.168	-1.167	9.001	-3.758	-2.323	2.921	-25.538
2032	10.362	-1.211	9.150	-3.758	-1.975	3.418	-22.121
2033	10.559	-1.211	9.347	-3.758	-1.619	3.970	-18.150
2034	10.759	-1.257	9.502	-3.758	-1.255	4.489	-13.661
2035	10.964	-1.257	9.706	-3.758	-883	5.065	-8.596
2036	11.172	-1.305	9.867	-3.758	-503	5.606	-2.990
2037	11.384	-1.305	10.079	-3.758	-123	6.199	3.208

STEUERLICHER TOTALGEWINN

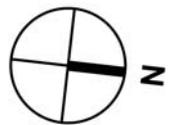
IM 18. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 8.747 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, Zuführung zum Rücklagenkonto 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 18. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



Haus H | TOP H03

ERDGESCHOSS

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE	66,74 m²
GARTEN	148,32 m²
TERRASSE	11,00 m²
KELLERABTEIL	Nr. 18
TG-STELLPLATZ	Nr. 59

Planstand 22.01.2020
Flächen lt. Nutzwertgutachten

