

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

56 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 223.486 - Haus H - 01 OG - Top 10

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand

2020	29.358
2021	29.358
2022	25.688
	84.404

Steuerliches Ergebnis

2020	-19.817
2021	-14.459
2022	-9.476
	-43.751

84.404
Eigenaufwand vor Steuer

-21.875

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

62.528
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	98.716
Bankdarlehen gefördert ***)	40.367

FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

422
pro Monat

5.059
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

183
pro Monat

2.192
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

101.548

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.082

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

6,0 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

223.486

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

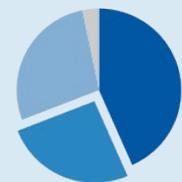


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2037

101.548

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 98.716 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 40.367 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

56 / 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					-29.358		-29.358	-29.358
€	2021					-29.358	9.908	-19.450	-48.807
	2022	1.098	193	1.291	-2.691	-27.088	7.229	-19.859	-68.666
	2023	4.392	771	5.163	-10.762	-5.600	4.738	-862	-69.528
	2024	4.559	771	5.329	-10.762	-5.433	4.093	-1.340	-70.868
	2025	4.559	771	5.329	-10.762	-5.433	3.927	-1.506	-72.373
	2026	4.732	771	5.503	-10.762	-5.260	3.843	-1.417	-73.790
	2027	4.732	771	5.503	-10.804	-5.301	3.671	-1.630	-75.420
	2028	4.912	771	5.683	-10.804	-5.121	3.620	-1.501	-76.921
	2029	4.912	771	5.683	-10.803	-5.121	3.437	-1.684	-78.605
€	2030	5.099	771	5.869	-10.803	-4.934	3.343	-1.591	-80.196
	2031	5.099	771	5.869	-10.830	-4.961	3.153	-1.807	-82.004
	2032	5.292	578	5.870	-10.830	-4.960	3.078	-1.881	-83.885
	2033	5.292		5.292	-10.830	-5.538	2.878	-2.660	-86.545
	2034	5.493		5.493	-10.830	-5.337	2.772	-2.565	-89.109
	2035	5.493		5.493	-10.830	-5.337	2.563	-2.774	-91.883
	2036	5.702		5.702	-10.830	-5.128	-190	-5.318	-97.200
	2037	5.702		5.702	-8.119	-2.417	-1.931	-4.348	-101.548
	2038	6.082		6.082		6.082	-2.814	3.267	-98.281

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 771 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

56 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-19.817		-19.817	-19.817
2021				-14.459		-14.459	-34.275
2022	1.248	-150	1.098	-9.872	-702	-9.476	-43.751
2023	4.991	-599	4.392	-9.872	-2.707	-8.187	-51.938
2024	5.180	-622	4.559	-9.872	-2.542	-7.855	-59.792
2025	5.180	-622	4.559	-9.872	-2.374	-7.686	-67.479
2026	5.377	-645	4.732	-9.872	-2.202	-7.341	-74.820
2027	5.377	-645	4.732	-9.872	-2.100	-7.239	-82.059
2028	5.582	-670	4.912	-9.872	-1.915	-6.875	-88.934
2029	5.582	-670	4.912	-9.872	-1.726	-6.686	-95.620
2030	5.794	-695	5.099	-9.872	-1.534	-6.307	-101.927
2031	5.794	-695	5.099	-9.872	-1.384	-6.157	-108.084
2032	6.014	-722	5.292	-9.872	-1.177	-5.756	-113.840
2033	6.014	-722	5.292	-9.872	-965	-5.544	-119.384
2034	6.242	-749	5.493	-9.872	-748	-5.126	-124.510
2035	6.242	-749	5.493	-4.587	-526	380	-124.130
2036	6.480	-778	5.702	-1.541	-300	3.861	-120.269
2037	6.480	-778	5.702		-73	5.629	-114.640
2038	6.911	-829	6.082			6.082	-108.558

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 4.991 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
		77.068			77.068
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.195			28.695
		nach Steuer			nach Steuer
		55.873			105.763

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 49.890

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

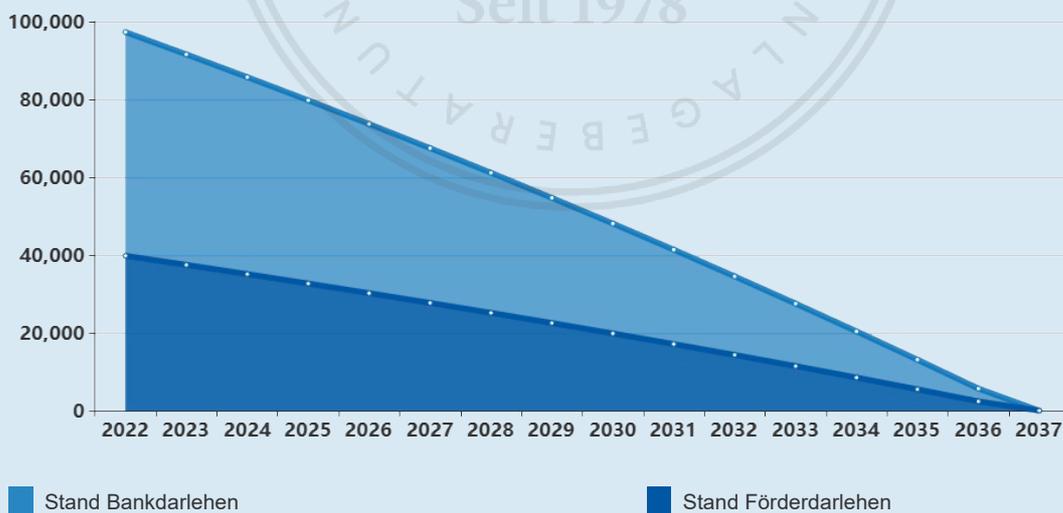
Graz / Gradnerstraße 186h

KREDITÜBERSICHT

56 / 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	1.414	491	1.906	97.301	574	211	785	39.793	2.691
2023	5.729	1.894	7.623	91.572	2.326	813	3.140	37.467	10.762
2024	5.845	1.778	7.623	85.727	2.376	764	3.140	35.091	10.762
2025	5.963	1.660	7.623	79.764	2.426	714	3.140	32.665	10.762
2026	6.083	1.540	7.623	73.681	2.477	662	3.140	30.188	10.762
2027	6.206	1.417	7.623	67.475	2.498	683	3.181	27.690	10.804
2028	6.331	1.292	7.623	61.144	2.557	623	3.181	25.133	10.804
2029	6.459	1.164	7.623	54.685	2.618	563	3.181	22.515	10.803
2030	6.589	1.034	7.623	48.095	2.680	500	3.181	19.835	10.803
2031	6.722	901	7.623	41.373	2.724	483	3.207	17.111	10.830
2032	6.858	765	7.623	34.515	2.795	412	3.207	14.316	10.830
2033	6.997	626	7.623	27.518	2.869	338	3.207	11.447	10.830
2034	7.138	485	7.623	20.381	2.944	263	3.207	8.503	10.830
2035	7.282	341	7.623	13.099	3.022	185	3.207	5.481	10.830
2036	7.429	194	7.623	5.670	3.101	106	3.207	2.379	10.830
2037	5.668	47	5.715		2.378	26	2.404		8.119
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

56 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-14.569		-14.569	-14.569
2021				-6.128		-6.128	-20.697
2022	1.303	-150	1.153	-1.101	-702	-650	-21.347
2023	5.211	-599	4.612	-2.239	-2.707	-333	-21.681
2024	5.310	-622	4.688	-2.239	-2.542	-92	-21.773
2025	5.411	-622	4.789	-2.239	-2.374	177	-21.596
2026	5.514	-645	4.868	-2.239	-2.202	428	-21.168
2027	5.618	-645	4.973	-2.239	-2.100	635	-20.533
2028	5.725	-670	5.055	-2.239	-1.915	902	-19.631
2029	5.834	-670	5.164	-2.239	-1.726	1.199	-18.432
2030	5.945	-695	5.250	-2.239	-1.534	1.477	-16.955
2031	6.058	-695	5.363	-2.239	-1.384	1.740	-15.214
2032	6.173	-722	5.451	-2.239	-1.177	2.036	-13.178
2033	6.290	-722	5.569	-2.239	-965	2.365	-10.813
2034	6.410	-749	5.661	-2.239	-748	2.674	-8.139
2035	6.531	-749	5.782	-2.239	-526	3.018	-5.121
2036	6.656	-778	5.878	-2.239	-300	3.340	-1.781
2037	6.782	-778	6.004	-2.239	-73	3.693	1.911

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 5.211 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 H10
1. OBERGESCHOSS

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE 46,85 m²
BALKON 11,00 m²
KELLERABTEIL Nr. 1
TG-STELLPLATZ Nr. 71

Planstand 22.01.2020
Flächen lt. Nutzwertgutachten

