

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

60 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 239.450 - Haus H - 02 OG - Top 16

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand

| | |
|------|--------|
| 2020 | 31.455 |
| 2021 | 31.455 |
| 2022 | 27.523 |
| | 90.433 |

Steuerliches Ergebnis

| | |
|------|---------|
| 2020 | -21.232 |
| 2021 | -15.491 |
| 2022 | -10.153 |
| | -46.876 |

90.433
Eigenaufwand vor Steuer

-23.438

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

66.994

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

| | |
|-----------------------------|---------|
| Bankdarlehen **) | 105.767 |
| Bankdarlehen gefördert ***) | 43.250 |

FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

452

pro Monat

5.420

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

196

pro Monat

2.349

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

108.802

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.516

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

6,0 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

239.450

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

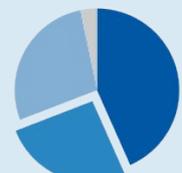


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2037

108.802

| |
|--------------------------------------|
| 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 105.767 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 43.250 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

60 / 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 | | | | | -31.455 | | -31.455 | -31.455 |
| € | 2021 | | | | | -31.455 | 10.616 | -20.839 | -52.294 |
| | 2022 | 1.176 | 206 | 1.383 | -2.883 | -29.023 | 7.746 | -21.277 | -73.571 |
| | 2023 | 4.706 | 826 | 5.531 | -11.531 | -6.000 | 5.076 | -924 | -74.494 |
| | 2024 | 4.884 | 826 | 5.710 | -11.531 | -5.821 | 4.386 | -1.435 | -75.930 |
| | 2025 | 4.884 | 826 | 5.710 | -11.531 | -5.821 | 4.208 | -1.613 | -77.543 |
| | 2026 | 5.070 | 826 | 5.896 | -11.531 | -5.635 | 4.118 | -1.518 | -79.061 |
| | 2027 | 5.070 | 826 | 5.896 | -11.575 | -5.679 | 3.933 | -1.747 | -80.807 |
| | 2028 | 5.263 | 826 | 6.088 | -11.575 | -5.487 | 3.878 | -1.609 | -82.416 |
| | 2029 | 5.263 | 826 | 6.088 | -11.575 | -5.487 | 3.683 | -1.804 | -84.220 |
| € | 2030 | 5.463 | 826 | 6.288 | -11.575 | -5.287 | 3.582 | -1.705 | -85.925 |
| | 2031 | 5.463 | 826 | 6.288 | -11.604 | -5.315 | 3.379 | -1.936 | -87.861 |
| | 2032 | 5.670 | 619 | 6.290 | -11.603 | -5.314 | 3.298 | -2.016 | -89.877 |
| | 2033 | 5.670 | | 5.670 | -11.603 | -5.933 | 3.083 | -2.850 | -92.726 |
| | 2034 | 5.886 | | 5.886 | -11.603 | -5.718 | 2.970 | -2.748 | -95.474 |
| | 2035 | 5.886 | | 5.886 | -11.603 | -5.718 | 2.746 | -2.972 | -98.446 |
| | 2036 | 6.109 | | 6.109 | -11.604 | -5.494 | -204 | -5.698 | -104.143 |
| | 2037 | 6.109 | | 6.109 | -8.699 | -2.590 | -2.068 | -4.658 | -108.802 |
| | 2038 | 6.516 | | 6.516 | | 6.516 | -3.015 | 3.500 | -105.301 |

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 826 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

60 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|----------------------|---------------------|-------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2020 | | | | -21.232 | | -21.232 | -21.232 |
| 2021 | | | | -15.491 | | -15.491 | -36.723 |
| 2022 | 1.337 | -160 | 1.176 | -10.577 | -752 | -10.153 | -46.876 |
| 2023 | 5.347 | -642 | 4.706 | -10.577 | -2.900 | -8.771 | -55.647 |
| 2024 | 5.551 | -666 | 4.884 | -10.577 | -2.724 | -8.416 | -64.063 |
| 2025 | 5.551 | -666 | 4.884 | -10.577 | -2.543 | -8.235 | -72.299 |
| 2026 | 5.761 | -691 | 5.070 | -10.577 | -2.359 | -7.866 | -80.165 |
| 2027 | 5.761 | -691 | 5.070 | -10.577 | -2.250 | -7.756 | -87.921 |
| 2028 | 5.980 | -718 | 5.263 | -10.577 | -2.052 | -7.366 | -95.287 |
| 2029 | 5.980 | -718 | 5.263 | -10.577 | -1.850 | -7.164 | -102.450 |
| 2030 | 6.208 | -745 | 5.463 | -10.577 | -1.643 | -6.757 | -109.208 |
| 2031 | 6.208 | -745 | 5.463 | -10.577 | -1.483 | -6.597 | -115.804 |
| 2032 | 6.444 | -773 | 5.670 | -10.577 | -1.261 | -6.167 | -121.971 |
| 2033 | 6.444 | -773 | 5.670 | -10.577 | -1.033 | -5.940 | -127.911 |
| 2034 | 6.688 | -803 | 5.886 | -10.577 | -801 | -5.492 | -133.403 |
| 2035 | 6.688 | -803 | 5.886 | -4.915 | -564 | 407 | -132.996 |
| 2036 | 6.943 | -833 | 6.109 | -1.651 | -321 | 4.137 | -128.860 |
| 2037 | 6.943 | -833 | 6.109 | | -78 | 6.031 | -122.829 |
| 2038 | 7.405 | -889 | 6.516 | | | 6.516 | -116.313 |

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 5.347 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 |
| | | 82.573 | | | 82.573 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -22.708 | | | 30.745 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 59.864 | | | 113.318 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 53.453

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

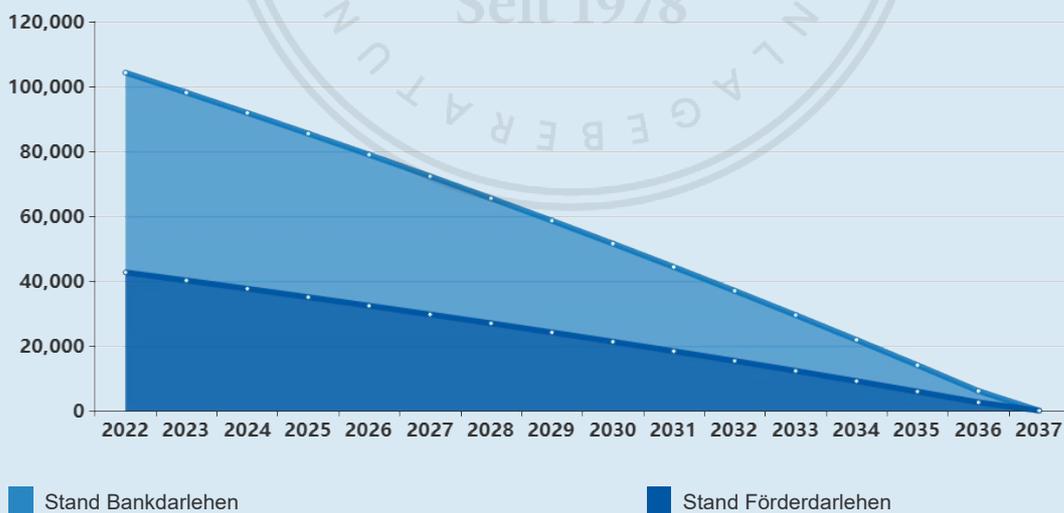
Graz / Gradnerstraße 186h

KREDITÜBERSICHT

60 / 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 | 1.516 | 526 | 2.042 | 104.251 | 615 | 226 | 841 | 42.635 | 2.883 |
| 2023 | 6.139 | 2.029 | 8.167 | 98.113 | 2.492 | 871 | 3.364 | 40.143 | 11.531 |
| 2024 | 6.262 | 1.905 | 8.167 | 91.850 | 2.545 | 819 | 3.364 | 37.598 | 11.531 |
| 2025 | 6.389 | 1.779 | 8.167 | 85.462 | 2.599 | 765 | 3.364 | 34.999 | 11.531 |
| 2026 | 6.518 | 1.650 | 8.167 | 78.944 | 2.654 | 710 | 3.364 | 32.344 | 11.531 |
| 2027 | 6.649 | 1.518 | 8.167 | 72.294 | 2.676 | 731 | 3.408 | 29.668 | 11.575 |
| 2028 | 6.783 | 1.384 | 8.167 | 65.511 | 2.740 | 668 | 3.408 | 26.928 | 11.575 |
| 2029 | 6.920 | 1.247 | 8.167 | 58.591 | 2.805 | 603 | 3.408 | 24.123 | 11.575 |
| 2030 | 7.060 | 1.107 | 8.167 | 51.530 | 2.872 | 536 | 3.408 | 21.251 | 11.575 |
| 2031 | 7.203 | 965 | 8.167 | 44.328 | 2.918 | 518 | 3.436 | 18.333 | 11.604 |
| 2032 | 7.348 | 819 | 8.167 | 36.980 | 2.995 | 441 | 3.436 | 15.338 | 11.603 |
| 2033 | 7.496 | 671 | 8.167 | 29.484 | 3.074 | 362 | 3.436 | 12.265 | 11.603 |
| 2034 | 7.648 | 520 | 8.167 | 21.836 | 3.155 | 281 | 3.436 | 9.110 | 11.603 |
| 2035 | 7.802 | 365 | 8.167 | 14.034 | 3.238 | 198 | 3.436 | 5.872 | 11.603 |
| 2036 | 7.959 | 208 | 8.167 | 6.075 | 3.323 | 113 | 3.436 | 2.549 | 11.604 |
| 2037 | 6.073 | 51 | 6.123 | | 2.548 | 28 | 2.576 | | 8.699 |
| 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

60 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2020 | | | | -15.609 | | -15.609 | -15.609 |
| 2021 | | | | -6.566 | | -6.566 | -22.176 |
| 2022 | 1.396 | -160 | 1.235 | -1.180 | -752 | -696 | -22.872 |
| 2023 | 5.583 | -642 | 4.942 | -2.398 | -2.900 | -357 | -23.229 |
| 2024 | 5.689 | -666 | 5.023 | -2.398 | -2.724 | -99 | -23.328 |
| 2025 | 5.797 | -666 | 5.131 | -2.398 | -2.543 | 190 | -23.139 |
| 2026 | 5.908 | -691 | 5.216 | -2.398 | -2.359 | 459 | -22.680 |
| 2027 | 6.020 | -691 | 5.328 | -2.398 | -2.250 | 680 | -22.000 |
| 2028 | 6.134 | -718 | 5.417 | -2.398 | -2.052 | 966 | -21.033 |
| 2029 | 6.251 | -718 | 5.533 | -2.398 | -1.850 | 1.285 | -19.748 |
| 2030 | 6.369 | -745 | 5.625 | -2.398 | -1.643 | 1.583 | -18.166 |
| 2031 | 6.491 | -745 | 5.746 | -2.398 | -1.483 | 1.864 | -16.301 |
| 2032 | 6.614 | -773 | 5.841 | -2.398 | -1.261 | 2.182 | -14.120 |
| 2033 | 6.739 | -773 | 5.966 | -2.398 | -1.033 | 2.534 | -11.585 |
| 2034 | 6.868 | -803 | 6.065 | -2.398 | -801 | 2.865 | -8.720 |
| 2035 | 6.998 | -803 | 6.195 | -2.398 | -564 | 3.233 | -5.487 |
| 2036 | 7.131 | -833 | 6.298 | -2.398 | -321 | 3.578 | -1.909 |
| 2037 | 7.266 | -833 | 6.433 | -2.398 | -78 | 3.957 | 2.048 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

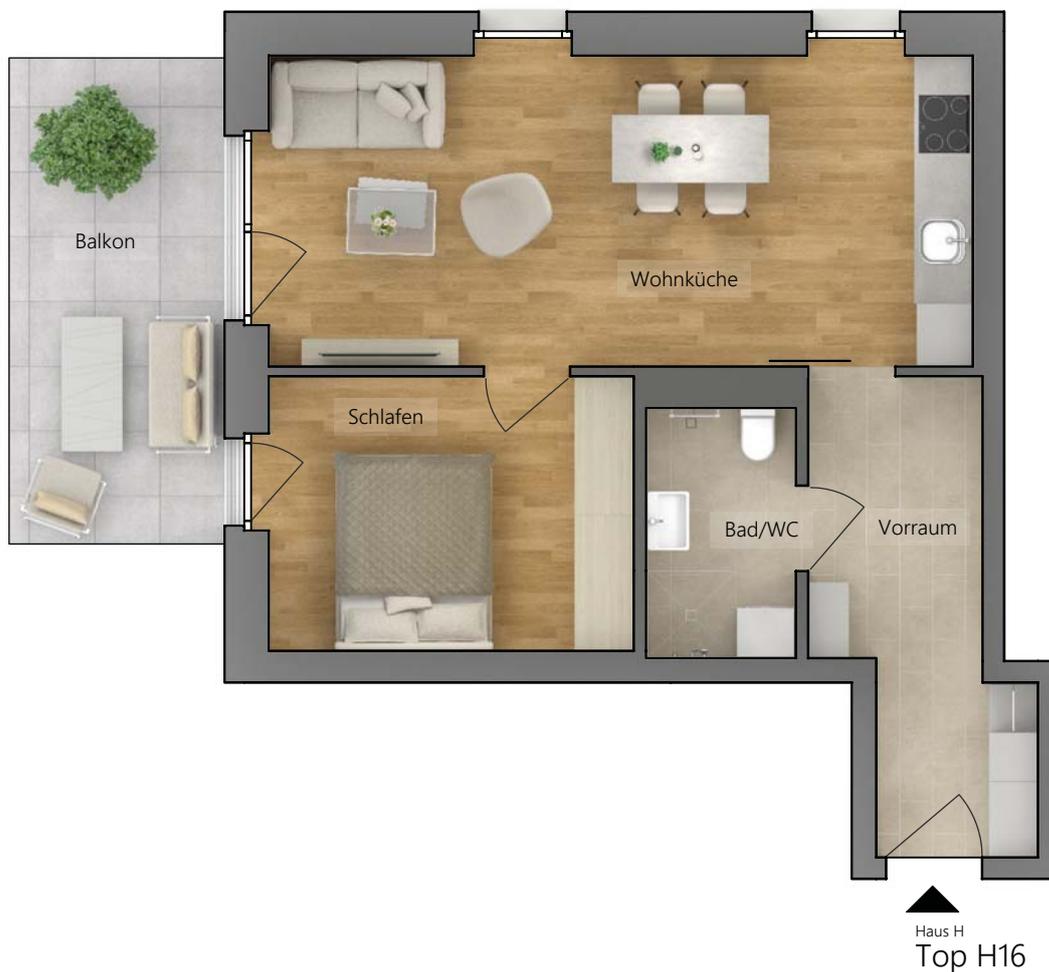
IM 18. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 5.583 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 H16
2. OBERGESCHOSS

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE **46,85 m²**
 BALKON **11,00 m²**
 KELLERABTEIL **Nr. 12**
 TG-STELLPLATZ **Nr. 62**

Planstand 22.01.2020
 Flächen lt. Nutzwertgutachten

