

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

80 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 319.266 - Haus H - 03 OG - Top 19

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2020	41.940	2020	-28.309
2021	41.940	2021	-20.655
2022	36.697	2022	-13.537
	120.577		-62.501

120.577
Eigenaufwand vor Steuer

-31.251

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

89.326

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	141.022
Bankdarlehen gefördert ***)	57.667

FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

602

pro Monat

7.227

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

261

pro Monat

3.132

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

145.069

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.688

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

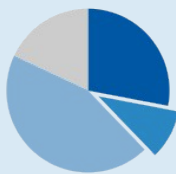
6,0 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

319.266

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

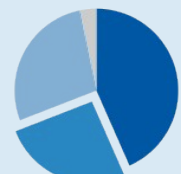


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2037

145.069

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 141.022 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 57.667 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

80 / 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					-41.940		-41.940	-41.940
€	2021					-41.940	14.155	-27.785	-69.725
	2022	1.569	275	1.844	-3.844	-38.697	10.328	-28.370	-98.094
	2023	6.274	1.101	7.375	-15.375	-8.000	6.768	-1.231	-99.326
	2024	6.513	1.101	7.614	-15.375	-7.761	5.848	-1.914	-101.239
	2025	6.513	1.101	7.614	-15.375	-7.761	5.611	-2.151	-103.390
	2026	6.760	1.101	7.861	-15.375	-7.514	5.490	-2.024	-105.414
	2027	6.760	1.101	7.861	-15.434	-7.573	5.244	-2.329	-107.743
	2028	7.017	1.101	8.118	-15.434	-7.316	5.171	-2.145	-109.887
	2029	7.017	1.101	8.118	-15.434	-7.316	4.910	-2.405	-112.293
€	2030	7.284	1.101	8.385	-15.434	-7.049	4.776	-2.273	-114.566
	2031	7.284	1.101	8.385	-15.471	-7.087	4.505	-2.582	-117.148
	2032	7.560	826	8.386	-15.471	-7.085	4.398	-2.687	-119.835
	2033	7.560		7.560	-15.471	-7.911	4.111	-3.800	-123.635
	2034	7.848		7.848	-15.471	-7.624	3.960	-3.664	-127.299
	2035	7.848		7.848	-15.471	-7.624	3.661	-3.962	-131.261
	2036	8.146		8.146	-15.471	-7.326	-271	-7.597	-138.858
	2037	8.146		8.146	-11.599	-3.453	-2.758	-6.211	-145.069
	2038	8.688		8.688		8.688	-4.021	4.667	-140.401

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.101 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

80 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-28.309		-28.309	-28.309
2021				-20.655		-20.655	-48.965
2022	1.782	-214	1.569	-14.102	-1.003	-13.537	-62.501
2023	7.130	-856	6.274	-14.102	-3.867	-11.695	-74.197
2024	7.401	-888	6.513	-14.102	-3.632	-11.221	-85.418
2025	7.401	-888	6.513	-14.102	-3.391	-10.981	-96.398
2026	7.682	-922	6.760	-14.102	-3.146	-10.488	-106.886
2027	7.682	-922	6.760	-14.102	-2.999	-10.342	-117.228
2028	7.974	-957	7.017	-14.102	-2.736	-9.821	-127.049
2029	7.974	-957	7.017	-14.102	-2.466	-9.552	-136.600
2030	8.277	-993	7.284	-14.102	-2.191	-9.010	-145.610
2031	8.277	-993	7.284	-14.102	-1.977	-8.796	-154.406
2032	8.591	-1.031	7.560	-14.102	-1.681	-8.223	-162.628
2033	8.591	-1.031	7.560	-14.102	-1.378	-7.920	-170.548
2034	8.918	-1.070	7.848	-14.102	-1.068	-7.323	-177.871
2035	8.918	-1.070	7.848	-6.553	-752	543	-177.328
2036	9.257	-1.111	8.146	-2.202	-428	5.516	-171.813
2037	9.257	-1.111	8.146		-105	8.041	-163.771
2038	9.873	-1.185	8.688			8.688	-155.083

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 7.130 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
		110.097			110.097
		minus Steuer			plus Steuer
		-30.278			40.993
		nach Steuer			nach Steuer
		79.819			151.090

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 71.271

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

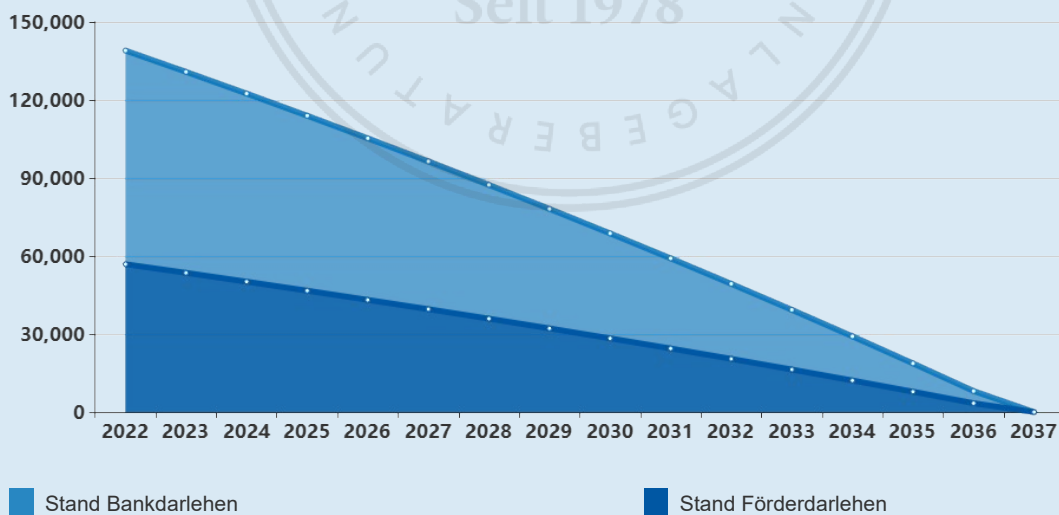
Graz / Gradnerstraße 186h

KREDITÜBERSICHT

80 / 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	2.021	702	2.722	139.002	820	301	1.121	56.847	3.844
2023	8.185	2.705	10.890	130.817	3.323	1.162	4.485	53.524	15.375
2024	8.350	2.540	10.890	122.467	3.394	1.091	4.485	50.131	15.375
2025	8.518	2.372	10.890	113.949	3.466	1.020	4.485	46.665	15.375
2026	8.690	2.200	10.890	105.259	3.539	946	4.485	43.126	15.375
2027	8.866	2.024	10.890	96.393	3.569	975	4.544	39.557	15.434
2028	9.045	1.845	10.890	87.348	3.653	890	4.544	35.904	15.434
2029	9.227	1.663	10.890	78.121	3.740	804	4.544	32.164	15.434
2030	9.413	1.476	10.890	68.708	3.829	715	4.544	28.335	15.434
2031	9.603	1.286	10.890	59.104	3.891	691	4.581	24.444	15.471
2032	9.797	1.093	10.890	49.307	3.993	588	4.581	20.451	15.471
2033	9.995	895	10.890	39.312	4.098	483	4.581	16.353	15.471
2034	10.197	693	10.890	29.115	4.206	375	4.581	12.147	15.471
2035	10.403	487	10.890	18.712	4.317	265	4.581	7.830	15.471
2036	10.613	277	10.890	8.100	4.430	151	4.581	3.399	15.471
2037	8.097	68	8.164		3.398	37	3.434		11.599
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

80 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-20.813		-20.813	-20.813
2021				-8.755		-8.755	-29.567
2022	1.861	-214	1.647	-1.573	-1.003	-929	-30.496
2023	7.444	-856	6.589	-3.198	-3.867	-476	-30.972
2024	7.586	-888	6.698	-3.198	-3.632	-132	-31.104
2025	7.730	-888	6.842	-3.198	-3.391	253	-30.851
2026	7.877	-922	6.955	-3.198	-3.146	611	-30.240
2027	8.026	-922	7.105	-3.198	-2.999	907	-29.333
2028	8.179	-957	7.222	-3.198	-2.736	1.288	-28.044
2029	8.334	-957	7.377	-3.198	-2.466	1.713	-26.331
2030	8.493	-993	7.499	-3.198	-2.191	2.110	-24.221
2031	8.654	-993	7.661	-3.198	-1.977	2.486	-21.735
2032	8.818	-1.031	7.787	-3.198	-1.681	2.909	-18.826
2033	8.986	-1.031	7.955	-3.198	-1.378	3.379	-15.447
2034	9.157	-1.070	8.087	-3.198	-1.068	3.820	-11.627
2035	9.331	-1.070	8.261	-3.198	-752	4.311	-7.316
2036	9.508	-1.111	8.397	-3.198	-428	4.771	-2.545
2037	9.689	-1.111	8.578	-3.198	-105	5.275	2.730

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 7.444 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 H19
3. OBERGESCHOSS

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE 55,26 m²

TERRASSE 22,64 m²

KELLERABTEIL Nr. 20

TG-STELLPLATZ Nr. 56

Planstand 22.01.2020
Flächen lt. Nutzwertgutachten

