

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

115 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 458.945 - Haus H - 03 OG - Top 22

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand

2020	60.288
2021	60.288
2022	52.752
	173.329

Steuerliches Ergebnis

2020	-40.695
2021	-29.692
2022	-19.459
	-89.846

173.329
Eigenaufwand vor Steuer

-44.923

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

128.406

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

202.720

Bankdarlehen gefördert ***)

82.896

FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

866

pro Monat

10.388

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

375

pro Monat

4.502

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

208.536

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

12.489

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

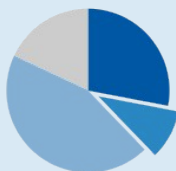
6,0 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

458.945

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

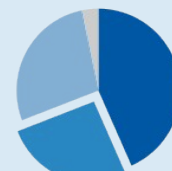


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2037

208.536

- 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 202.720 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 82.896 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

115 / 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					-60.288		-60.288	-60.288
	2021					-60.288	20.347	-39.941	-100.229
	2022	2.255	396	2.650	-5.525	-55.627	14.846	-40.781	-141.011
	2023	9.019	1.583	10.602	-22.101	-11.500	9.730	-1.770	-142.781
	2024	9.362	1.583	10.944	-22.101	-11.157	8.406	-2.751	-145.532
	2025	9.362	1.583	10.944	-22.101	-11.157	8.065	-3.092	-148.624
	2026	9.718	1.583	11.300	-22.101	-10.801	7.892	-2.909	-151.533
	2027	9.718	1.583	11.300	-22.186	-10.886	7.538	-3.347	-154.880
	2028	10.087	1.583	11.669	-22.186	-10.516	7.433	-3.083	-157.963
	2029	10.087	1.583	11.669	-22.186	-10.516	7.059	-3.457	-161.421
	2030	10.470	1.583	12.053	-22.186	-10.133	6.865	-3.268	-164.689
	2031	10.470	1.583	12.053	-22.240	-10.187	6.476	-3.712	-168.400
	2032	10.868	1.187	12.055	-22.240	-10.185	6.322	-3.863	-172.263
	2033	10.868		10.868	-22.240	-11.372	5.910	-5.462	-177.725
	2034	11.281		11.281	-22.240	-10.959	5.692	-5.267	-182.992
	2035	11.281		11.281	-22.240	-10.959	5.263	-5.696	-188.688
	2036	11.710		11.710	-22.240	-10.530	-390	-10.920	-199.608
	2037	11.710		11.710	-16.673	-4.964	-3.964	-8.928	-208.536
	2038	12.489		12.489		12.489	-5.780	6.709	-201.827

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.583 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

115 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-40.695		-40.695	-40.695
2021				-29.692		-29.692	-70.387
2022	2.562	-307	2.255	-20.272	-1.442	-19.459	-89.846
2023	10.249	-1.230	9.019	-20.272	-5.559	-16.812	-106.658
2024	10.638	-1.277	9.362	-20.272	-5.220	-16.130	-122.788
2025	10.638	-1.277	9.362	-20.272	-4.875	-15.785	-138.573
2026	11.043	-1.325	9.718	-20.272	-4.522	-15.076	-153.649
2027	11.043	-1.325	9.718	-20.272	-4.312	-14.866	-168.515
2028	11.462	-1.375	10.087	-20.272	-3.933	-14.118	-182.632
2029	11.462	-1.375	10.087	-20.272	-3.545	-13.730	-196.363
2030	11.898	-1.428	10.470	-20.272	-3.150	-12.952	-209.315
2031	11.898	-1.428	10.470	-20.272	-2.842	-12.644	-221.958
2032	12.350	-1.482	10.868	-20.272	-2.416	-11.820	-233.778
2033	12.350	-1.482	10.868	-20.272	-1.981	-11.385	-245.163
2034	12.819	-1.538	11.281	-20.272	-1.536	-10.527	-255.690
2035	12.819	-1.538	11.281	-9.420	-1.081	780	-254.910
2036	13.306	-1.597	11.710	-3.165	-616	7.929	-246.981
2037	13.306	-1.597	11.710		-150	11.559	-235.421
2038	14.192	-1.703	12.489			12.489	-222.932

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 10.249 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
		158.265			158.265
		minus Steuer			plus Steuer
		-43.525			58.928
		nach Steuer			nach Steuer
		114.740			217.193

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 102.452

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

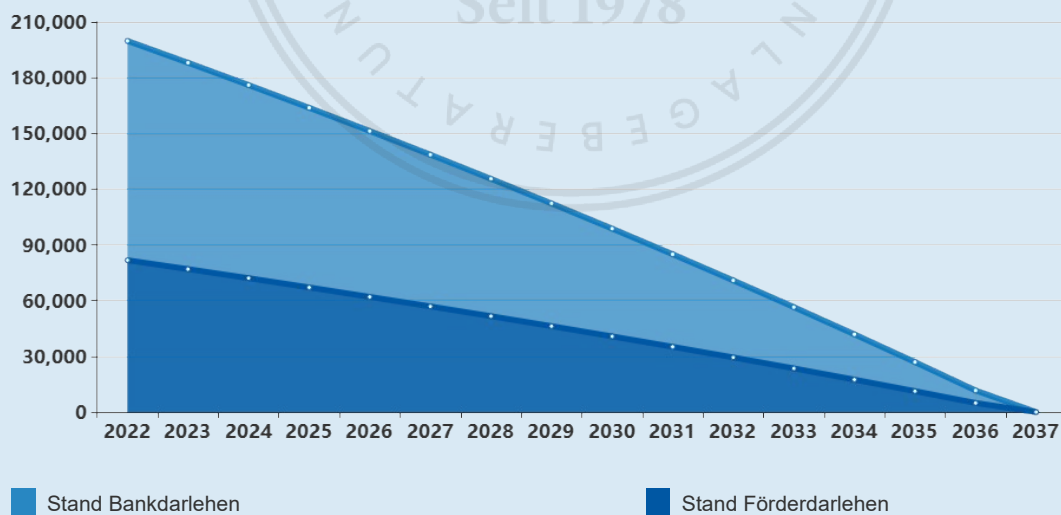
Graz / Gradnerstraße 186h

KREDITÜBERSICHT

115 / 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	2.905	1.009	3.914	199.815	1.179	433	1.612	81.718	5.525
2023	11.765	3.889	15.654	188.049	4.777	1.670	6.447	76.941	22.101
2024	12.003	3.651	15.654	176.046	4.878	1.569	6.447	72.063	22.101
2025	12.245	3.409	15.654	163.801	4.982	1.466	6.447	67.081	22.101
2026	12.492	3.162	15.654	151.309	5.087	1.360	6.447	61.994	22.101
2027	12.744	2.910	15.654	138.564	5.130	1.402	6.531	56.864	22.186
2028	13.002	2.653	15.654	125.563	5.251	1.280	6.531	51.612	22.186
2029	13.264	2.390	15.654	112.299	5.376	1.155	6.531	46.236	22.186
2030	13.532	2.122	15.654	98.767	5.504	1.028	6.532	40.732	22.186
2031	13.805	1.849	15.654	84.962	5.593	993	6.586	35.139	22.240
2032	14.084	1.571	15.654	70.878	5.740	846	6.586	29.399	22.240
2033	14.368	1.286	15.654	56.510	5.891	694	6.586	23.507	22.240
2034	14.658	996	15.654	41.853	6.046	539	6.586	17.461	22.240
2035	14.954	700	15.654	26.899	6.206	380	6.586	11.255	22.240
2036	15.256	399	15.654	11.643	6.369	217	6.586	4.886	22.240
2037	11.639	97	11.736		4.884	53	4.937		16.673
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

115 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-29.918		-29.918	-29.918
2021				-12.585		-12.585	-42.503
2022	2.675	-307	2.368	-2.261	-1.442	-1.335	-43.838
2023	10.701	-1.230	9.471	-4.597	-5.559	-685	-44.523
2024	10.905	-1.277	9.628	-4.597	-5.220	-189	-44.712
2025	11.112	-1.277	9.835	-4.597	-4.875	363	-44.349
2026	11.323	-1.325	9.998	-4.597	-4.522	879	-43.470
2027	11.538	-1.325	10.213	-4.597	-4.312	1.304	-42.166
2028	11.757	-1.375	10.382	-4.597	-3.933	1.852	-40.314
2029	11.981	-1.375	10.605	-4.597	-3.545	2.463	-37.851
2030	12.208	-1.428	10.780	-4.597	-3.150	3.034	-34.817
2031	12.440	-1.428	11.012	-4.597	-2.842	3.573	-31.244
2032	12.676	-1.482	11.194	-4.597	-2.416	4.181	-27.063
2033	12.917	-1.482	11.435	-4.597	-1.981	4.858	-22.205
2034	13.163	-1.538	11.624	-4.597	-1.536	5.492	-16.713
2035	13.413	-1.538	11.875	-4.597	-1.081	6.197	-10.517
2036	13.668	-1.597	12.071	-4.597	-616	6.858	-3.658
2037	13.927	-1.597	12.331	-4.597	-150	7.583	3.925

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 10.701 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 H22

3. OBERGESCHOSS

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE	73,65 m ²
BALKON	11,00 m ²
TERRASSE	22,03 m ²
KELLERABTEIL	Nr. 14
TG-STELLPLATZ	Nr. 60 + 61

Planstand 22.01.2020
Flächen lt. Nutzwertgutachten

