

IHR INVESTMENT-

Ihre Vorsorge- wohnung



Bauherrenmodell Plus „BAR“

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

IHRE VORSORGEWOHNUNG

Graz / Gradnerstraße 186f

Bauherrenmodell Plus "BAR"

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

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Barzeichner ohne anteiligem Förderdarlehen

53 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

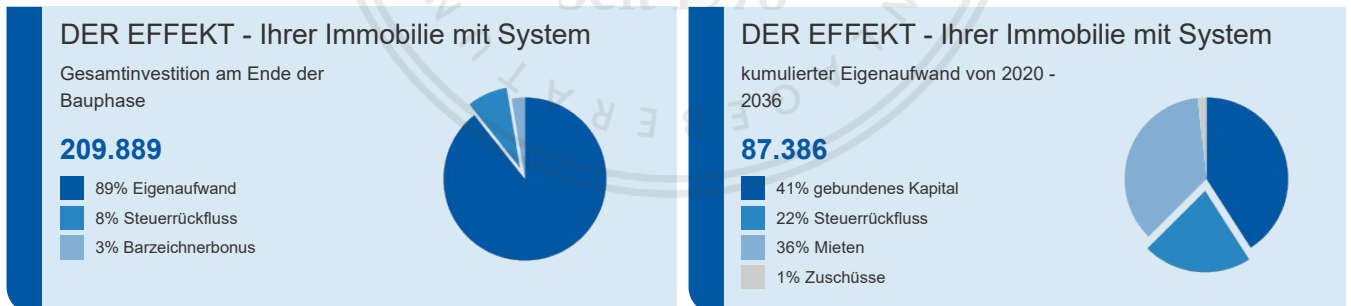
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 209.889 - Haus F - EG - Top 05

BAUPHASE (2020 - 2022)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2020	209.889	2020	-13.450
-Barzeichnerbonus	-5.561	2021	-11.782
	204.328	2022	-8.525
			-33.757

204.328
Eigenaufwand vor Steuer
-16.878
Steuerrückfluss bei 50% Progression
187.450
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)					
Ø Zufluss vor Steuer **)	415	4.985	Ø Zufluss nach Steuer **)	614	7.371
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.				3,9%	

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	87.386
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	5.360
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,1 %



*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar

***) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2036. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2020.

Bauherrenmodell Plus "BAR"

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186f

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

53 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2020				-204.328		-204.328		-204.328
2021					6.725	6.725	3,29 %	-197.603
2022	1.032	96	1.128	1.128	5.891	7.019	3,55 %	-190.585
2023	4.129	382	4.511	4.511	4.263	8.774	4,60 %	-181.811
2024	4.286	382	4.668	4.668	2.714	7.382	4,06 %	-174.429
2025	4.286	382	4.668	4.668	2.636	7.304	4,19 %	-167.125
2026	4.449	382	4.831	4.831	2.636	7.467	4,47 %	-159.658
2027	4.449	382	4.831	4.831	2.554	7.385	4,63 %	-152.273
2028	4.618	382	5.000	5.000	2.554	7.554	4,96 %	-144.719
2029	4.618	382	5.000	5.000	2.470	7.470	5,16 %	-137.249
2030	4.793	382	5.175	5.175	2.470	7.645	5,57 %	-129.604
2031	4.793	382	5.175	5.175	2.382	7.558	5,83 %	-122.046
2032	4.975	287	5.262	5.262	2.382	7.644	6,26 %	-114.402
2033	4.975		4.975	4.975	2.291	7.266	6,35 %	-107.136
2034	5.164		5.164	5.164	2.291	7.455	6,96 %	-99.680
2035	5.164		5.164	5.164	2.197	7.361	7,38 %	-92.320
2036	5.360		5.360	5.360	-427	4.933	5,34 %	-87.386
2037	5.360		5.360	5.360	-1.968	3.393	3,88 %	-83.994

*) laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 382 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

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

***) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020

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

*****) kumulierter Eigenmitteleinsatz 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 "BAR"

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186f

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

53 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-13.450	-13.450	-13.450
2021				-11.782	-11.782	-25.231
2022	1.173	-141	1.032	-9.557	-8.525	-33.757
2023	4.692	-563	4.129	-9.557	-5.429	-39.185
2024	4.870	-584	4.286	-9.557	-5.272	-44.457
2025	4.870	-584	4.286	-9.557	-5.272	-49.729
2026	5.055	-607	4.449	-9.557	-5.109	-54.837
2027	5.055	-607	4.449	-9.557	-5.109	-59.946
2028	5.247	-630	4.618	-9.557	-4.940	-64.886
2029	5.247	-630	4.618	-9.557	-4.940	-69.826
2030	5.447	-654	4.793	-9.557	-4.764	-74.590
2031	5.447	-654	4.793	-9.557	-4.764	-79.355
2032	5.654	-678	4.975	-9.557	-4.582	-83.937
2033	5.654	-678	4.975	-9.557	-4.582	-88.519
2034	5.868	-704	5.164	-9.557	-4.393	-92.912
2035	5.868	-704	5.164	-4.310	855	-92.057
2036	6.091	-731	5.360	-1.425	3.936	-88.122
2037	6.091	-731	5.360		5.360	-82.761

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 4.692 p.a und eine Erhöhung der Richtwertmiete um 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038). Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstellungen 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).

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
		72.450			72.450
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.526			28.765
		nach Steuer			nach Steuer
		52.925			101.215

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 48.291

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 "BAR"

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186f

TOTALGEWINNBERECHNUNG

53 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-8.237	-8.237	-8.237
2021				-3.684	-3.684	-11.921
2022	1.216	-141	1.076	-1.077	-2	-11.922
2023	4.866	-563	4.303	-2.155	2.148	-9.775
2024	4.958	-584	4.374	-2.155	2.219	-7.556
2025	5.052	-584	4.468	-2.155	2.313	-5.243
2026	5.148	-607	4.542	-2.155	2.387	-2.856
2027	5.246	-607	4.639	-2.155	2.485	-371
2028	5.346	-630	4.716	-2.155	2.561	2.190

STEUERLICHER TOTALGEWINN

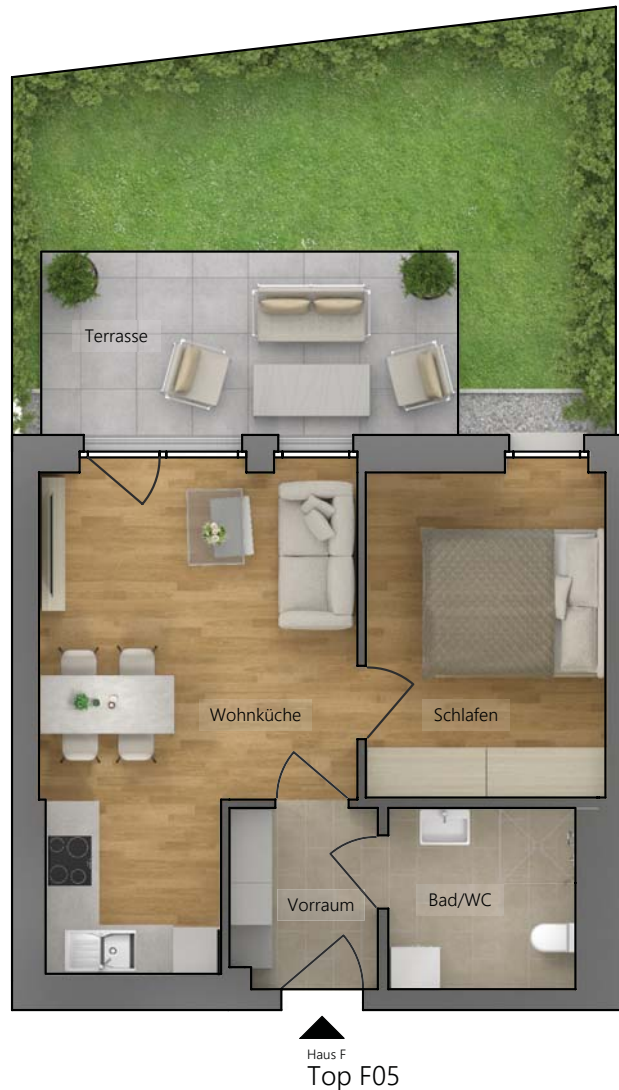
IM 9. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 4.866 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 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).

Immobilien
Investments
Seit 1978
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 9. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.



Haus F
Top F05



Haus F | TOP F05 ERDGESCHOSS

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE	40,67 m ²
GARTEN	23,74 m ²
TERRASSE	11,00 m ²
KELLERABTEIL	Nr. 2
TG-STELLPLATZ	Nr. 115

Planstand 22.01.2020
Flächen lt. Nutzwertgutachten

