

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

81 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

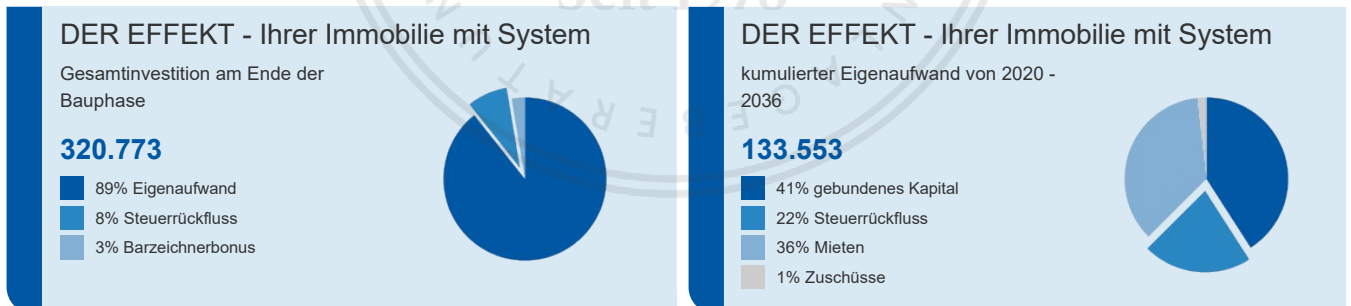
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 320.773 - Haus F - EG - Top 06

| BAUPHASE (2020 - 2022) | | Steuerliches Ergebnis | |
|------------------------|---------|-----------------------|---------|
| Eigenaufwand | | | |
| 2020 | 320.773 | 2020 | -20.555 |
| -Barzeichnerbonus | -8.498 | 2021 | -18.006 |
| | 312.275 | 2022 | -13.029 |
| | | | -51.590 |

| |
|-------------------------------------|
| 312.275 |
| Eigenaufwand vor Steuer |
| -25.795 |
| Steuerrückfluss bei 50% Progression |
| 286.480 |
| Eigenaufwand NACH STEUER |

| ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036) | | | |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Ø Zufluss vor Steuer **) | 635 pro Monat | 7.618 pro Jahr | Ø Zufluss nach Steuer **) |
| | | | 939 pro Monat |
| | | | 11.266 pro Jahr |
| Ø Ertrag nach Steuer p.a. | | | 3,9% |

| ERTRAGSPHASE II (ab 2037) | |
|---|----------------|
| Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten | 133.553 |
| voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten | 8.192 |
| 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

81 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Nettoeinnahmen | Zuschuss *) | Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *) | Aufwand / Ertrag vor Steuer **) | +/- Steuer ***) | Aufwand / Ertrag nach Steuer ****) | Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital | gesamter Aufwand n. Steuer *****) |
|------|----------------|-------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|--|-----------------------------------|
| 2020 | | | | -312.275 | | -312.275 | | -312.275 |
| 2021 | | | | | 10.278 | 10.278 | 3,29 % | -301.997 |
| 2022 | 1.578 | 146 | 1.724 | 1.724 | 9.003 | 10.727 | 3,55 % | -291.271 |
| 2023 | 6.310 | 584 | 6.894 | 6.894 | 6.515 | 13.409 | 4,60 % | -277.862 |
| 2024 | 6.550 | 584 | 7.134 | 7.134 | 4.148 | 11.282 | 4,06 % | -266.580 |
| 2025 | 6.550 | 584 | 7.134 | 7.134 | 4.028 | 11.162 | 4,19 % | -255.417 |
| 2026 | 6.799 | 584 | 7.383 | 7.383 | 4.028 | 11.411 | 4,47 % | -244.006 |
| 2027 | 6.799 | 584 | 7.383 | 7.383 | 3.904 | 11.287 | 4,63 % | -232.719 |
| 2028 | 7.057 | 584 | 7.641 | 7.641 | 3.904 | 11.545 | 4,96 % | -221.174 |
| 2029 | 7.057 | 584 | 7.641 | 7.641 | 3.775 | 11.416 | 5,16 % | -209.758 |
| 2030 | 7.325 | 584 | 7.909 | 7.909 | 3.775 | 11.684 | 5,57 % | -198.073 |
| 2031 | 7.325 | 584 | 7.909 | 7.909 | 3.641 | 11.550 | 5,83 % | -186.523 |
| 2032 | 7.604 | 438 | 8.042 | 8.042 | 3.641 | 11.682 | 6,26 % | -174.841 |
| 2033 | 7.604 | | 7.604 | 7.604 | 3.501 | 11.105 | 6,35 % | -163.736 |
| 2034 | 7.893 | | 7.893 | 7.893 | 3.501 | 11.394 | 6,96 % | -152.342 |
| 2035 | 7.893 | | 7.893 | 7.893 | 3.357 | 11.250 | 7,38 % | -141.092 |
| 2036 | 8.192 | | 8.192 | 8.192 | -653 | 7.539 | 5,34 % | -133.553 |
| 2037 | 8.192 | | 8.192 | 8.192 | -3.007 | 5.185 | 3,88 % | -128.368 |

*) laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 584 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

81 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 2020 | | | | -20.555 | -20.555 | -20.555 |
| 2021 | | | | -18.006 | -18.006 | -38.561 |
| 2022 | 1.793 | -215 | 1.578 | -14.607 | -13.029 | -51.590 |
| 2023 | 7.170 | -860 | 6.310 | -14.607 | -8.297 | -59.887 |
| 2024 | 7.443 | -893 | 6.550 | -14.607 | -8.057 | -67.944 |
| 2025 | 7.443 | -893 | 6.550 | -14.607 | -8.057 | -76.000 |
| 2026 | 7.726 | -927 | 6.799 | -14.607 | -7.808 | -83.808 |
| 2027 | 7.726 | -927 | 6.799 | -14.607 | -7.808 | -91.616 |
| 2028 | 8.019 | -962 | 7.057 | -14.607 | -7.549 | -99.166 |
| 2029 | 8.019 | -962 | 7.057 | -14.607 | -7.549 | -106.715 |
| 2030 | 8.324 | -999 | 7.325 | -14.607 | -7.281 | -113.996 |
| 2031 | 8.324 | -999 | 7.325 | -14.607 | -7.281 | -121.278 |
| 2032 | 8.640 | -1.037 | 7.604 | -14.607 | -7.003 | -128.281 |
| 2033 | 8.640 | -1.037 | 7.604 | -14.607 | -7.003 | -135.284 |
| 2034 | 8.969 | -1.076 | 7.893 | -14.607 | -6.714 | -141.998 |
| 2035 | 8.969 | -1.076 | 7.893 | -6.586 | 1.306 | -140.691 |
| 2036 | 9.310 | -1.117 | 8.192 | -2.178 | 6.015 | -134.677 |
| 2037 | 9.310 | -1.117 | 8.192 | | 8.192 | -126.484 |

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 7.170 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 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).

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 |
| | | 110.726 | | | 110.726 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -29.841 | | | 43.961 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 80.885 | | | 154.688 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 73.803

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

81 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 2020 | | | | -12.588 | -12.588 | -12.588 |
| 2021 | | | | -5.630 | -5.630 | -18.218 |
| 2022 | 1.859 | -215 | 1.644 | -1.647 | -3 | -18.221 |
| 2023 | 7.436 | -860 | 6.576 | -3.293 | 3.282 | -14.939 |
| 2024 | 7.577 | -893 | 6.684 | -3.293 | 3.391 | -11.547 |
| 2025 | 7.721 | -893 | 6.828 | -3.293 | 3.535 | -8.012 |
| 2026 | 7.868 | -927 | 6.941 | -3.293 | 3.648 | -4.365 |
| 2027 | 8.018 | -927 | 7.090 | -3.293 | 3.797 | -567 |
| 2028 | 8.170 | -962 | 7.208 | -3.293 | 3.914 | 3.347 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

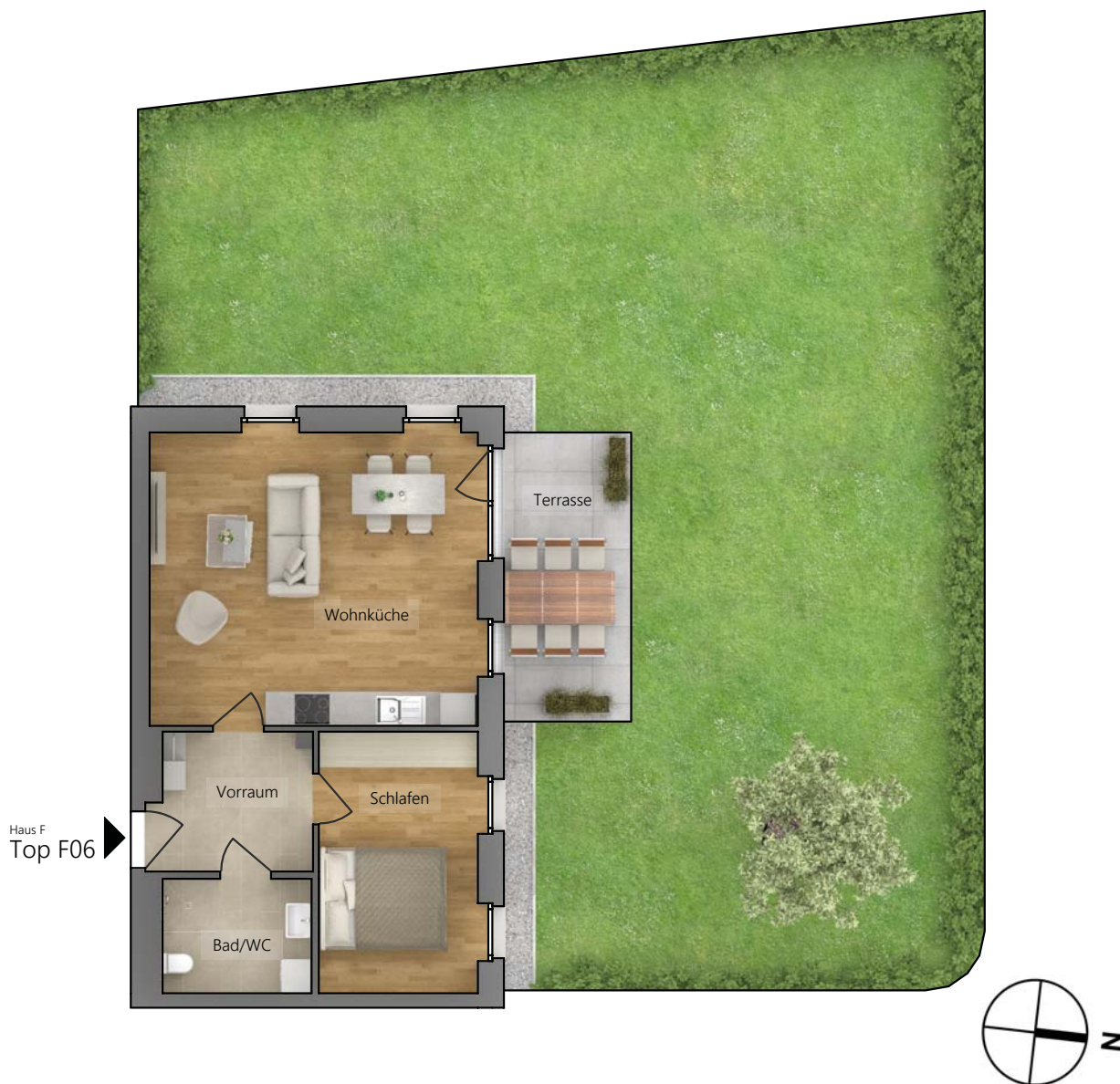
IM 9. JAHR

- *) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 7.436 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 F06

ERDGESCHOSS

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

| | |
|---------------|-----------------------------|
| WOHNFLÄCHE | 54,48 m² |
| GARTEN | 163,07 m² |
| TERRASSE | 11,00 m² |
| KELLERABTEIL | Nr. 9 |
| TG-STELLPLATZ | Nr. 127 |

Planstand 22.01.2020
Flächen lt. Nutzwertgutachten

