

IHR INVESTMENT-

# Ihre Vorsorge- wohnung



**Bauherrenmodell Plus „BAR“**

**186<sup>GRAD</sup> WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD**

**IHRE VORSORGEWOHNUNG**

**Graz / Gradnerstraße 186f**

# Bauherrenmodell Plus "BAR"

186<sup>GRAD</sup> 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

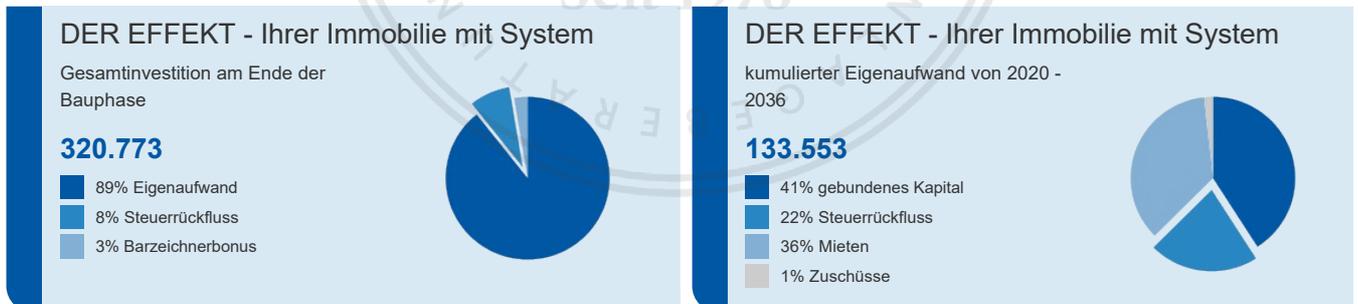
BAUPHASE (2020 - 2022)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2020	-20.555
2020	320.773	2021	-18.006
-Barzeichnerbonus	-8.498	2022	-13.029
	312.275		-51.590

312.275
Eigenaufwand vor Steuer
<b>-25.795</b>
Steuerrückfluss bei 50% Progression
<b>286.480</b>
Eigenaufwand NACH STEUER

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

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>133.553</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>8.192</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>6,1 %</b>



\*) 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<sup>GRAD</sup> 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 %	<b>-133.553</b>
2037	8.192		<b>8.192</b>	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<sup>GRAD</sup> 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 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
		110.726			110.726
		minus Steuer			plus Steuer
		-29.841			43.961
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>80.885</b>			<b>154.688</b>

**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<sup>GRAD</sup> 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
<b>2028</b>	<b>8.170</b>	<b>-962</b>	<b>7.208</b>	<b>-3.293</b>	<b>3.914</b>	<b>3.347</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

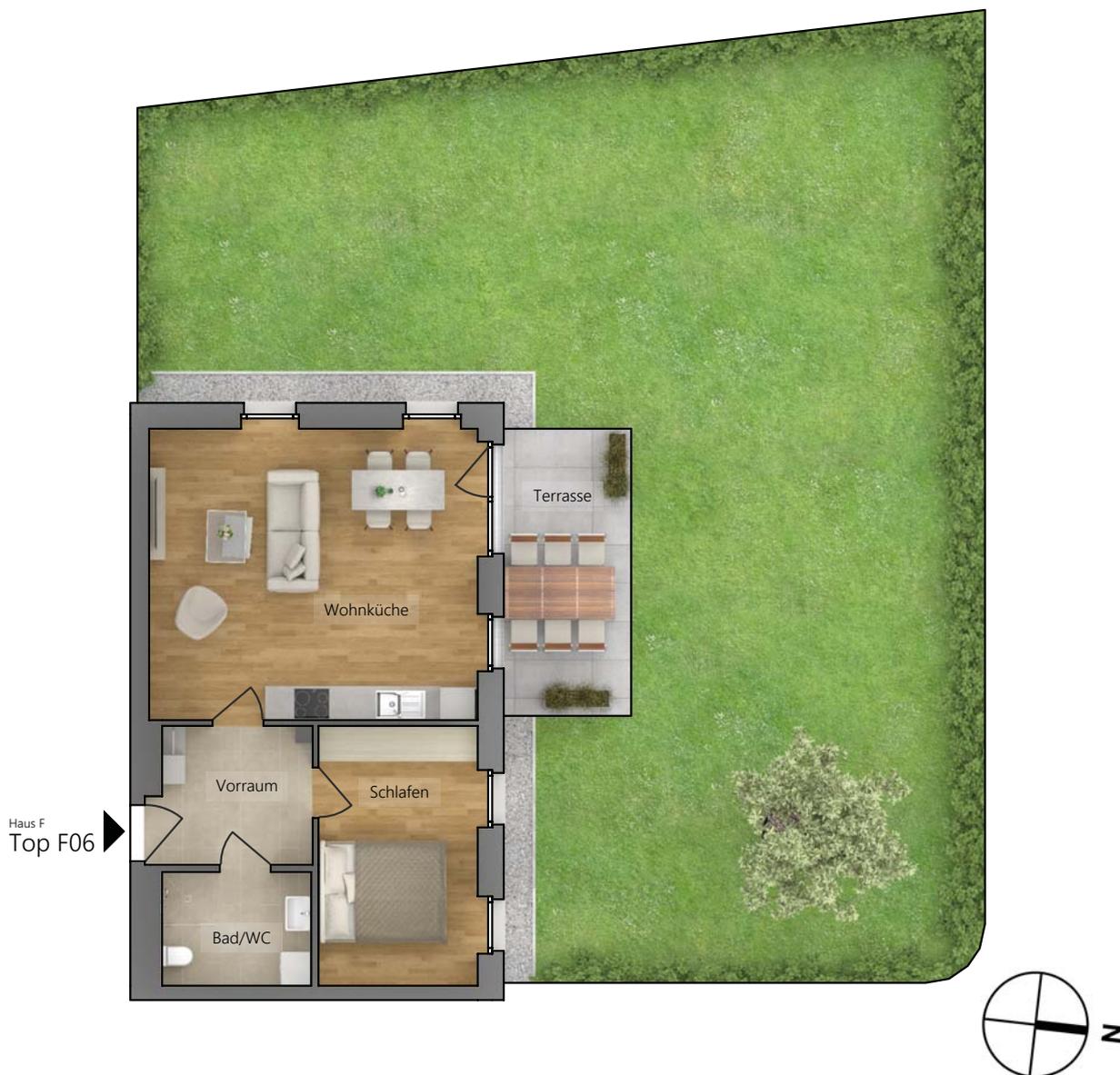
**IM 9. JAHR**

\*) 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	<b>54,48 m<sup>2</sup></b>
GARTEN	<b>163,07 m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
KELLERABTEIL	<b>Nr. 9</b>
TG-STELLPLATZ	<b>Nr. 127</b>

Planstand 22.01.2020  
Flächen lt. Nutzwertgutachten

