

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

65 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 257.411 - Haus F - 02 OG - Top 16

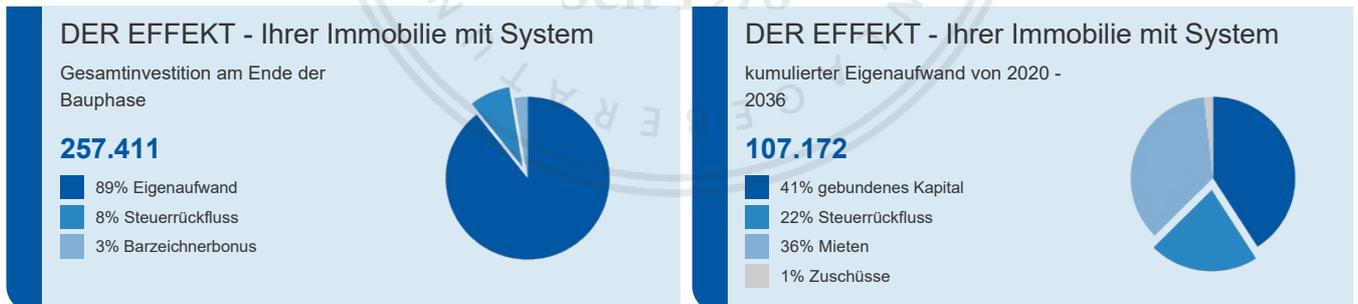
BAUPHASE (2020 - 2022)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>			
2020	257.411	2020	-16.495
-Barzeichnerbonus	-6.820	2021	-14.449
	250.591	2022	-10.455
			-41.400

250.591	Eigenaufwand vor Steuer
<b>-20.700</b>	Steuerrückfluss bei 50% Progression
<b>229.891</b>	Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)			
Ø Zufluss vor Steuer **)	<b>509</b> pro Monat	<b>6.113</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer **)
			<b>753</b> pro Monat
			<b>9.040</b> pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			<b>3,9%</b>

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>107.172</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>6.574</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

65 / 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				-250.591		-250.591		-250.591
2021					8.248	8.248	3,29 %	-242.343
2022	1.266	117	1.383	1.383	7.225	8.608	3,55 %	-233.736
2023	5.064	469	5.532	5.532	5.228	10.760	4,60 %	-222.976
2024	5.256	469	5.725	5.725	3.329	9.054	4,06 %	-213.922
2025	5.256	469	5.725	5.725	3.233	8.958	4,19 %	-204.964
2026	5.456	469	5.925	5.925	3.233	9.157	4,47 %	-195.807
2027	5.456	469	5.925	5.925	3.133	9.057	4,63 %	-186.750
2028	5.663	469	6.132	6.132	3.133	9.265	4,96 %	-177.485
2029	5.663	469	6.132	6.132	3.029	9.161	5,16 %	-168.324
2030	5.878	469	6.347	6.347	3.029	9.376	5,57 %	-158.948
2031	5.878	469	6.347	6.347	2.922	9.269	5,83 %	-149.679
2032	6.102	352	6.453	6.453	2.922	9.375	6,26 %	-140.304
2033	6.102		6.102	6.102	2.810	8.911	6,35 %	-131.393
2034	6.334		6.334	6.334	2.810	9.143	6,96 %	-122.249
2035	6.334		6.334	6.334	2.694	9.027	7,38 %	-113.222
2036	6.574		6.574	6.574	-524	6.050	5,34 %	<b>-107.172</b>
2037	6.574		<b>6.574</b>	6.574	-2.413	4.161	3,88 %	-103.011

\*) laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 469 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

65 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-16.495	-16.495	-16.495
2021				-14.449	-14.449	-30.944
2022	1.439	-173	1.266	-11.721	-10.455	-41.400
2023	5.754	-690	5.064	-11.721	-6.658	-48.057
2024	5.973	-717	5.256	-11.721	-6.465	-54.523
2025	5.973	-717	5.256	-11.721	-6.465	-60.988
2026	6.200	-744	5.456	-11.721	-6.266	-67.254
2027	6.200	-744	5.456	-11.721	-6.266	-73.519
2028	6.435	-772	5.663	-11.721	-6.058	-79.577
2029	6.435	-772	5.663	-11.721	-6.058	-85.636
2030	6.680	-802	5.878	-11.721	-5.843	-91.479
2031	6.680	-802	5.878	-11.721	-5.843	-97.322
2032	6.934	-832	6.102	-11.721	-5.620	-102.941
2033	6.934	-832	6.102	-11.721	-5.620	-108.561
2034	7.197	-864	6.334	-11.721	-5.388	-113.949
2035	7.197	-864	6.334	-5.285	1.048	-112.901
2036	7.471	-896	6.574	-1.748	4.827	-108.074
2037	7.471	-896	6.574		6.574	-101.500

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 5.754 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
		88.854			88.854
		minus Steuer			plus Steuer
		-23.947			35.278
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>64.908</b>			<b>124.132</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 59.225**

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

65 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-10.102	-10.102	-10.102
2021				-4.518	-4.518	-14.620
2022	1.492	-173	1.319	-1.321	-2	-14.622
2023	5.967	-690	5.277	-2.643	2.634	-11.988
2024	6.081	-717	5.364	-2.643	2.721	-9.266
2025	6.196	-717	5.479	-2.643	2.837	-6.430
2026	6.314	-744	5.570	-2.643	2.927	-3.502
2027	6.434	-744	5.690	-2.643	3.047	-455
<b>2028</b>	<b>6.556</b>	<b>-772</b>	<b>5.784</b>	<b>-2.643</b>	<b>3.141</b>	<b>2.686</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 9. JAHR**

- \*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 5.967 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 F16**  
**2. OBERGESCHOSS**

**GESCHOSSPLAN**

**LAGEPLAN**

**WOHNFLÄCHE** 46,85 m<sup>2</sup>  
**BALKON** 11,00 m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL** Nr. 12  
**TG-STELLPLATZ** Nr. 129

Planstand 22.01.2020  
 Flächen lt. Nutzwertgutachten

