

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

90 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

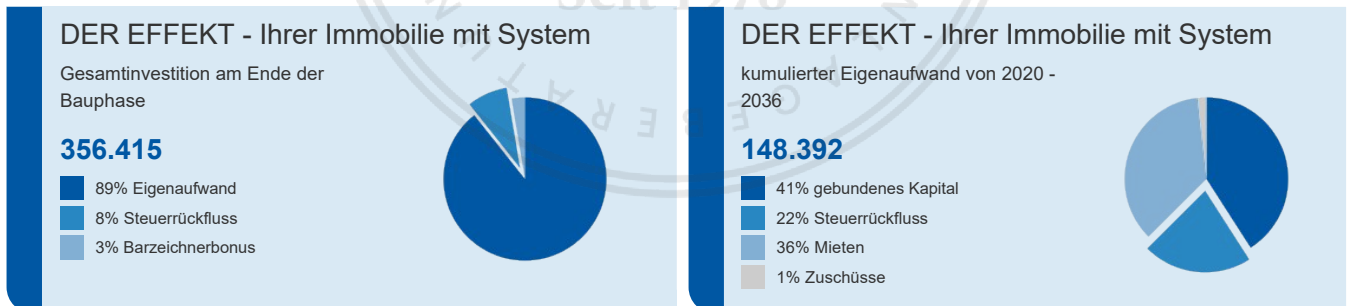
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 356.415 - Haus F - 03 OG - Top 21

BAUPHASE (2020 - 2022)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2020	356.415	2020	-22.839
-Barzeichnerbonus	-9.443	2021	-20.007
	346.972	2022	-14.477
			-57.323

346.972
Eigenaufwand vor Steuer
-28.661
Steuerrückfluss bei 50% Progression
318.311
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)			
Ø Zufluss vor Steuer **)	705 pro Monat	8.465 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer **)
			1.043 pro Monat
			12.517 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,9%

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	148.392
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	9.103
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

90 / 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				-346.972		-346.972		-346.972
2021					11.420	11.420	3,29 %	-335.552
2022	1.753	162	1.915	1.915	10.003	11.918	3,55 %	-323.634
2023	7.011	649	7.660	7.660	7.238	14.899	4,60 %	-308.735
2024	7.278	649	7.927	7.927	4.609	12.536	4,06 %	-296.199
2025	7.278	649	7.927	7.927	4.476	12.403	4,19 %	-283.797
2026	7.554	649	8.203	8.203	4.476	12.679	4,47 %	-271.117
2027	7.554	649	8.203	8.203	4.338	12.541	4,63 %	-258.576
2028	7.841	649	8.490	8.490	4.338	12.828	4,96 %	-245.748
2029	7.841	649	8.490	8.490	4.194	12.685	5,16 %	-233.064
2030	8.139	649	8.788	8.788	4.194	12.982	5,57 %	-220.081
2031	8.139	649	8.788	8.788	4.045	12.834	5,83 %	-207.248
2032	8.448	487	8.935	8.935	4.045	12.980	6,26 %	-194.267
2033	8.448		8.448	8.448	3.891	12.339	6,35 %	-181.928
2034	8.769		8.769	8.769	3.891	12.660	6,96 %	-169.268
2035	8.769		8.769	8.769	3.730	12.499	7,38 %	-156.769
2036	9.103		9.103	9.103	-726	8.377	5,34 %	-148.392
2037	9.103		9.103	9.103	-3.342	5.761	3,88 %	-142.631

*) laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 649 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

90 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-22.839	-22.839	-22.839
2021				-20.007	-20.007	-42.846
2022	1.992	-239	1.753	-16.230	-14.477	-57.323
2023	7.967	-956	7.011	-16.230	-9.218	-66.541
2024	8.270	-992	7.278	-16.230	-8.952	-75.493
2025	8.270	-992	7.278	-16.230	-8.952	-84.445
2026	8.584	-1.030	7.554	-16.230	-8.675	-93.120
2027	8.584	-1.030	7.554	-16.230	-8.675	-101.796
2028	8.910	-1.069	7.841	-16.230	-8.388	-110.184
2029	8.910	-1.069	7.841	-16.230	-8.388	-118.572
2030	9.249	-1.110	8.139	-16.230	-8.090	-126.663
2031	9.249	-1.110	8.139	-16.230	-8.090	-134.753
2032	9.600	-1.152	8.448	-16.230	-7.781	-142.534
2033	9.600	-1.152	8.448	-16.230	-7.781	-150.315
2034	9.965	-1.196	8.769	-16.230	-7.460	-157.775
2035	9.965	-1.196	8.769	-7.318	1.451	-156.324
2036	10.344	-1.241	9.103	-2.420	6.683	-149.641
2037	10.344	-1.241	9.103		9.103	-140.538

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 7.967 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
		123.029			123.029
		minus Steuer			plus Steuer
		-33.157			48.846
		nach Steuer			nach Steuer
		89.872			171.875

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 82.003

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

90 / 1.525 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-13.987	-13.987	-13.987
2021				-6.256	-6.256	-20.243
2022	2.066	-239	1.827	-1.830	-3	-20.246
2023	8.262	-956	7.306	-3.659	3.647	-16.598
2024	8.419	-992	7.427	-3.659	3.768	-12.830
2025	8.579	-992	7.587	-3.659	3.928	-8.903
2026	8.742	-1.030	7.712	-3.659	4.053	-4.850
2027	8.908	-1.030	7.878	-3.659	4.219	-630
2028	9.078	-1.069	8.008	-3.659	4.349	3.719

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 9. JAHR

- *) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 8.262 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 F21

3. OBERGESCHOSS

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

WOHNFLÄCHE	60,24 m ²
BALKON	11,00 m ²
TERRASSE	30,70 m ²
KELLERABTEIL	Nr. 18
TG-STELLPLATZ	Nr. 119

Planstand 22.01.2020
Flächen lt. Nutzwertgutachten

