



VERSPROCHEN - GEHALTEN
38 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen **+ 1,07%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht **+ 1,35%**
Baukosten eingehalten **+ 0,94%**

Idlhofgasse 70

Wohnen in der Grazer City

Bauherrenmodell Plus N° 480

BAUHERRENMODELL PLUS

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

55 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 259.161 *) - Idlhofgasse 70 - 1 - Top 17

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	36.089	2021	-34.167
2022	41.503	2022	-16.222
2023	41.503	2023	-9.524
<hr/>		<hr/>	
	119.094		-59.914

119.094
Eigenaufwand vor Steuer

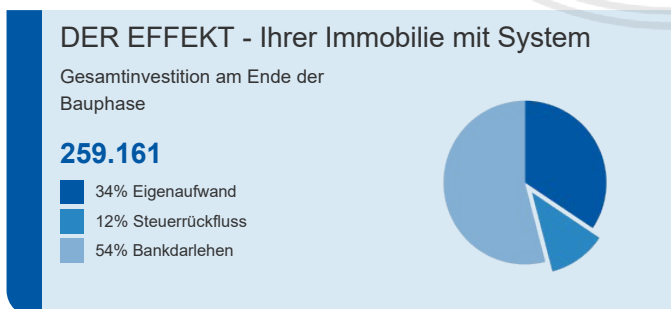
-29.957
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

89.137
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	140.067
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2038)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	419 pro Monat	5.025 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	179 pro Monat	2.151 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2039)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	121.401
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.110
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,0 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ***) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- ****) Bankdarlehen in Höhe von EUR 140.067 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2024, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2038. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

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

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

55 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen *)	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2021					-36.089		-36.089	-36.089
2022					-41.503	17.084	-24.419	-60.508
2023					-41.503	8.111	-33.392	-93.900
2024	4.508	401	4.910	-10.433	-5.524	4.762	-762	-94.661
2025	4.666	401	5.067	-10.433	-5.366	4.447	-919	-95.580
2026	4.666	401	5.067	-10.433	-5.366	4.305	-1.061	-96.641
2027	4.829	401	5.231	-10.433	-5.203	4.241	-962	-97.603
2028	4.829	401	5.231	-10.433	-5.203	4.094	-1.109	-98.713
2029	4.998	401	5.400	-10.433	-5.034	4.027	-1.006	-99.719
2030	4.998	401	5.400	-10.433	-5.034	3.876	-1.158	-100.877
2031	5.173	401	5.575	-10.433	-4.859	3.807	-1.051	-101.928
2032	5.173	401	5.575	-10.433	-4.859	3.651	-1.208	-103.137
2033	5.354	401	5.756	-10.433	-4.678	3.580	-1.098	-104.234
2034	5.354		5.354	-10.433	-5.079	3.418	-1.661	-105.895
2035	5.542		5.542	-10.433	-4.892	3.346	-1.546	-107.441
2036	5.542		5.542	-10.433	-4.892	3.178	-1.713	-109.155
2037	5.736		5.736	-10.433	-4.698	-537	-5.235	-114.389
2038	5.736		5.736	-10.431	-4.696	-2.316	-7.011	-121.401
2039	6.110		6.110		6.110	-2.826	3.284	-118.117

*) Für den Beginn der Vermietungsphase, im 2. Halbjahr 2023, wurden Mieteinnahmen zu 70% angesetzt, welche als Liquiditätsreserve dienen. Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 401 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

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

***) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

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

*****) kumulierter Eigenaufwand 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

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

55 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-34.167		-34.167	-34.167
2022				-16.222		-16.222	-50.390
2023	1.835		1.835	-11.359		-9.524	-59.914
2024	5.242	-734	4.508	-11.359	-2.043	-8.894	-68.808
2025	5.425	-760	4.666	-11.359	-1.917	-8.610	-77.418
2026	5.425	-760	4.666	-11.359	-1.788	-8.481	-85.900
2027	5.615	-786	4.829	-11.359	-1.658	-8.187	-94.087
2028	5.615	-786	4.829	-11.359	-1.525	-8.055	-102.142
2029	5.812	-814	4.998	-11.359	-1.390	-7.751	-109.894
2030	5.812	-814	4.998	-11.359	-1.254	-7.615	-117.508
2031	6.015	-842	5.173	-11.359	-1.115	-7.301	-124.809
2032	6.015	-842	5.173	-11.359	-974	-7.160	-131.970
2033	6.226	-872	5.354	-11.359	-832	-6.837	-138.806
2034	6.226	-872	5.354	-11.359	-687	-6.692	-145.498
2035	6.444	-902	5.542	-11.359	-539	-6.357	-151.855
2036	6.444	-902	5.542	-4.078	-390	1.074	-150.781
2037	6.669	-934	5.736	-866	-238	4.631	-146.150
2038	6.669	-934	5.736		-84	5.651	-140.499
2039	7.104	-995	6.110			6.110	-134.389

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 5.242 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,50% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2025 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2039). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- **) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Leerstehung und Mietausfall rd. 4%, Instandhaltung und Reparaturen rd. 5%, Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw. rd. 5%. Die Nebenkosten sind mit 14,00% p.a. ab dem Jahr 2024 von den Mieteinnahmen kalkuliert.
- ***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2024 berechnet.

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
		78.938			78.938
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.681			36.837
		nach Steuer			nach Steuer
		59.257			115.775

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 56.518

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

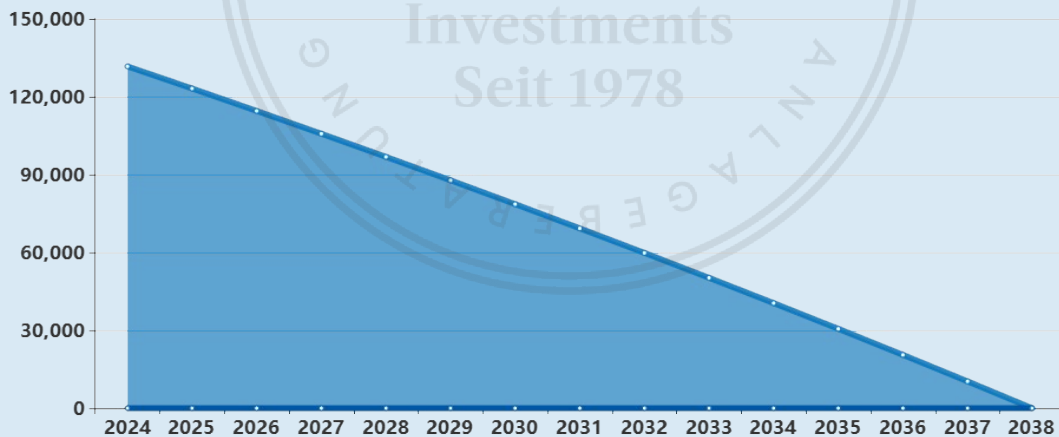
Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

KREDITÜBERSICHT

55 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	8.390	2.043	10.433	131.677
2025	8.517	1.917	10.433	123.160
2026	8.645	1.788	10.433	114.515
2027	8.776	1.658	10.433	105.739
2028	8.908	1.525	10.433	96.830
2029	9.043	1.390	10.433	87.787
2030	9.180	1.254	10.433	78.608
2031	9.318	1.115	10.433	69.290
2032	9.459	974	10.433	59.831
2033	9.602	832	10.433	50.229
2034	9.747	687	10.433	40.482
2035	9.894	539	10.433	30.588
2036	10.044	390	10.433	20.544
2037	10.195	238	10.433	10.349
2038	10.347	84	10.431	
2039				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

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

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

TOTALGEWINNBERECHNUNG

55 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-26.877		-26.877	-26.877
2022				-5.720		-5.720	-32.598
2023	1.917		1.917	-1.277		640	-31.957
2024	5.477	-767	4.710	-2.553	-2.043	113	-31.844
2025	5.572	-780	4.792	-2.553	-1.917	322	-31.522
2026	5.670	-794	4.876	-2.553	-1.788	535	-30.988
2027	5.769	-808	4.961	-2.553	-1.658	751	-30.237
2028	5.870	-822	5.048	-2.553	-1.525	970	-29.267
2029	5.973	-836	5.137	-2.553	-1.390	1.193	-28.074
2030	6.077	-851	5.227	-2.553	-1.254	1.419	-26.655
2031	6.184	-866	5.318	-2.553	-1.115	1.649	-25.005
2032	6.292	-881	5.411	-2.553	-974	1.883	-23.122
2033	6.402	-896	5.506	-2.553	-832	2.121	-21.001
2034	6.514	-912	5.602	-2.553	-687	2.362	-18.639
2035	6.628	-928	5.700	-2.553	-539	2.607	-16.032
2036	6.744	-944	5.800	-2.553	-390	2.857	-13.175
2037	6.862	-961	5.901	-2.553	-238	3.110	-10.066
2038	6.982	-977	6.005	-2.553	-84	3.367	-6.698
2039	7.104	-995	6.110	-2.553		3.556	-3.142
2040	7.229	-1.012	6.217	-2.553		3.663	521

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 5.477 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Leerstehung und Mietausfall rd. 4%, Instandhaltung und Reparaturen rd. 5%, Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw. rd. 5%. Die Nebenkosten sind mit 14,00% p.a. ab dem Jahr 2024 von den Mieteinnahmen kalkuliert.

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 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.



TOP 17 1. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	47,78 m ²
BALKON	5,50 m ²
KELLERABTEIL	Nr. 35
TG-STELLPLATZ	Nr. S57

GESCHOSSPLAN



Planstand Februar 2021

Druck- und Satzfehler sowie Änderung in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächendarstellungen sind als Orientierung zu verstehen, die Ausführung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung exakt definiert. Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich geringfügig ändern. Mobilier und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.