



IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung

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

Barzeichner

55 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

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

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2021	-27.076
2021	259.161	2022	-12.911
-Barzeichnerbonus	-9.925	2023	-9.524
	249.237		-49.511

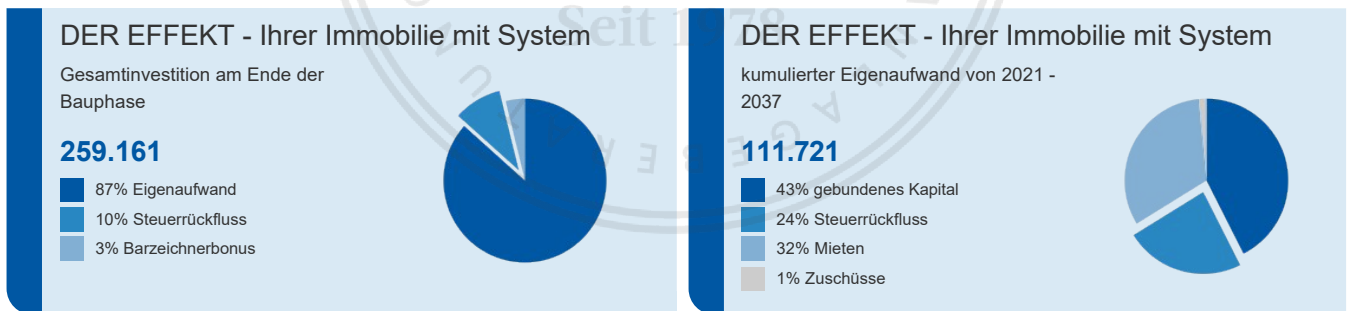
249.237
Eigenaufwand vor Steuer

-24.756
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

224.481
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2037)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	449 pro Monat	5.384 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)
			671 pro Monat
			8.054 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,7%

ERTRAGSPHASE II (ab 2038)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	111.721
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	5.736
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,1 %



*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.

**) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.

***) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021.

BAUHERRENMODELL PLUS

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

55 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

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 *****)
2021				-249.237		-249.237		-249.237
2022					13.538	13.538	5,43 %	-235.699
2023					6.455	6.455	3,52 %	-229.243
2024	4.508	401	4.910	4.910	4.762	9.672	4,25 %	-219.572
2025	4.666	401	5.067	5.067	3.426	8.493	3,90 %	-211.079
2026	4.666	401	5.067	5.067	3.347	8.414	4,02 %	-202.665
2027	4.829	401	5.231	5.231	3.347	8.577	4,27 %	-194.087
2028	4.829	401	5.231	5.231	3.265	8.496	4,42 %	-185.592
2029	4.998	401	5.400	5.400	3.265	8.665	4,72 %	-176.927
2030	4.998	401	5.400	5.400	3.180	8.580	4,90 %	-168.347
2031	5.173	401	5.575	5.575	3.180	8.755	5,26 %	-159.592
2032	5.173	401	5.575	5.575	3.093	8.668	5,49 %	-150.924
2033	5.354	401	5.756	5.756	3.093	8.849	5,94 %	-142.076
2034	5.354		5.354	5.354	3.002	8.357	5,96 %	-133.719
2035	5.542		5.542	5.542	3.002	8.544	6,48 %	-125.175
2036	5.542		5.542	5.542	2.909	8.450	6,85 %	-116.725
2037	5.736		5.736	5.736	-732	5.004	4,36 %	-111.721
2038	5.736		5.736	-5.736	-2.435	3.301	3,00 %	-108.420

*) 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 OHNE Berücksichtigung der Steuer.

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

*****) Nettoeinnahmen / Aufwand 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 **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-27.076	-27.076	-27.076
2022				-12.911	-12.911	-39.987
2023	1.835		1.835	-11.359	-9.524	-49.511
2024	5.242	-734	4.508	-11.359	-6.851	-56.362
2025	5.425	-760	4.666	-11.359	-6.693	-63.055
2026	5.425	-760	4.666	-11.359	-6.693	-69.749
2027	5.615	-786	4.829	-11.359	-6.530	-76.279
2028	5.615	-786	4.829	-11.359	-6.530	-82.809
2029	5.812	-814	4.998	-11.359	-6.361	-89.169
2030	5.812	-814	4.998	-11.359	-6.361	-95.530
2031	6.015	-842	5.173	-11.359	-6.186	-101.716
2032	6.015	-842	5.173	-11.359	-6.186	-107.902
2033	6.226	-872	5.354	-11.359	-6.005	-113.907
2034	6.226	-872	5.354	-11.359	-6.005	-119.912
2035	6.444	-902	5.542	-11.359	-5.817	-125.730
2036	6.444	-902	5.542	-4.078	1.464	-124.266
2037	6.669	-934	5.736	-866	4.869	-119.397
2038	6.669	-934	5.736		5.736	-113.661

*) 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.

Seit 1978

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

55 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.786	-19.786	-19.786
2022				-2.409	-2.409	-22.195
2023	1.917		1.917	-1.277	640	-21.555
2024	5.477	-767	4.710	-2.553	2.157	-19.398
2025	5.572	-780	4.792	-2.553	2.239	-17.159
2026	5.670	-794	4.876	-2.553	2.323	-14.837
2027	5.769	-808	4.961	-2.553	2.408	-12.428
2028	5.870	-822	5.048	-2.553	2.495	-9.933
2029	5.973	-836	5.137	-2.553	2.583	-7.350
2030	6.077	-851	5.227	-2.553	2.673	-4.677
2031	6.184	-866	5.318	-2.553	2.765	-1.912
2032	6.292	-881	5.411	-2.553	2.858	945

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 12. JAHR

*) Fiktive marktconforme 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 12. 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.