



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

Kreditzeichner

88 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 414.658 *) - Idlhofgasse 70 - 1 - Top 20

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2021	57.743	2021	-54.668
2022	66.404	2022	-25.955
2023	66.404	2023	-15.239
	190.551		-95.862

190.551
Eigenaufwand vor Steuer

-47.931
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

142.620
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***)	224.107

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2038)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	670	8.041	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)
	pro Monat	pro Jahr	
			287
			pro Monat
			3.441
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2039)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	194.241
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	9.776
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.
- ***) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- ****) Bankdarlehen in Höhe von EUR 224.107 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

88 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen *)	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2021					-57.743		-57.743	-57.743
2022					-66.404	27.334	-39.070	-96.813
2023					-66.404	12.978	-53.427	-150.240
2024	7.213	642	7.855	-16.694	-8.838	7.620	-1.219	-151.458
2025	7.465	642	8.108	-16.694	-8.586	7.116	-1.470	-152.928
2026	7.465	642	8.108	-16.694	-8.586	6.888	-1.698	-154.626
2027	7.727	642	8.369	-16.694	-8.324	6.785	-1.539	-156.166
2028	7.727	642	8.369	-16.694	-8.324	6.550	-1.775	-157.940
2029	7.997	642	8.640	-16.694	-8.054	6.444	-1.610	-159.550
2030	7.997	642	8.640	-16.694	-8.054	6.201	-1.853	-161.403
2031	8.277	642	8.919	-16.694	-7.774	6.092	-1.682	-163.086
2032	8.277	642	8.919	-16.694	-7.774	5.841	-1.933	-165.019
2033	8.567	642	9.209	-16.694	-7.484	5.728	-1.756	-166.775
2034	8.567		8.567	-16.693	-8.127	5.469	-2.658	-169.432
2035	8.867		8.867	-16.693	-7.827	5.353	-2.474	-171.906
2036	8.867		8.867	-16.694	-7.827	5.086	-2.741	-174.648
2037	9.177		9.177	-16.693	-7.517	-859	-8.375	-183.023
2038	9.177		9.177	-16.690	-7.513	-3.705	-11.218	-194.241
2039	9.776		9.776		9.776	-4.521	5.255	-188.987

- *) 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 642 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

88 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-54.668		-54.668	-54.668
2022				-25.955		-25.955	-80.623
2023	2.935		2.935	-18.175		-15.239	-95.862
2024	8.387	-1.174	7.213	-18.175	-3.270	-14.231	-110.094
2025	8.681	-1.215	7.465	-18.175	-3.067	-13.776	-123.870
2026	8.681	-1.215	7.465	-18.175	-2.861	-13.570	-137.440
2027	8.985	-1.258	7.727	-18.175	-2.652	-13.100	-150.540
2028	8.985	-1.258	7.727	-18.175	-2.440	-12.888	-163.428
2029	9.299	-1.302	7.997	-18.175	-2.225	-12.402	-175.830
2030	9.299	-1.302	7.997	-18.175	-2.006	-12.184	-188.013
2031	9.624	-1.347	8.277	-18.175	-1.784	-11.682	-199.695
2032	9.624	-1.347	8.277	-18.175	-1.559	-11.457	-211.152
2033	9.961	-1.395	8.567	-18.175	-1.331	-10.938	-222.090
2034	9.961	-1.395	8.567	-18.175	-1.099	-10.706	-232.797
2035	10.310	-1.443	8.867	-18.175	-863	-10.171	-242.968
2036	10.310	-1.443	8.867	-6.525	-624	1.718	-241.250
2037	10.671	-1.494	9.177	-1.386	-381	7.410	-233.840
2038	10.671	-1.494	9.177		-135	9.042	-224.798
2039	11.367	-1.591	9.776			9.776	-215.023

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 8.387 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
		126.301			126.301
		minus Steuer			plus Steuer
		-31.489			58.939
		nach Steuer			nach Steuer
		94.812			185.240

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 90.429

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

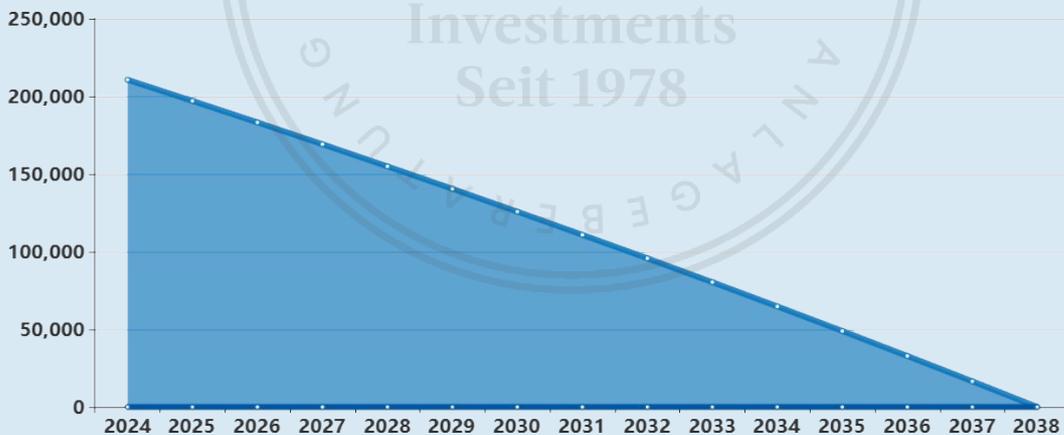
Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

KREDITÜBERSICHT

88 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	13.424	3.270	16.694	210.683
2025	13.627	3.067	16.694	197.056
2026	13.833	2.861	16.694	183.224
2027	14.041	2.652	16.694	169.182
2028	14.254	2.440	16.694	154.929
2029	14.469	2.225	16.694	140.460
2030	14.687	2.006	16.694	125.772
2031	14.909	1.784	16.694	110.863
2032	15.134	1.559	16.694	95.729
2033	15.363	1.331	16.694	80.366
2034	15.595	1.099	16.693	64.771
2035	15.830	863	16.693	48.941
2036	16.070	624	16.694	32.871
2037	16.312	381	16.693	16.559
2038	16.555	135	16.690	
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

88 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-43.004		-43.004	-43.004
2022				-9.152		-9.152	-52.156
2023	3.067		3.067	-2.043		1.024	-51.132
2024	8.762	-1.227	7.536	-4.085	-3.270	181	-50.951
2025	8.916	-1.248	7.668	-4.085	-3.067	515	-50.436
2026	9.072	-1.270	7.802	-4.085	-2.861	855	-49.580
2027	9.231	-1.292	7.938	-4.085	-2.652	1.201	-48.379
2028	9.392	-1.315	8.077	-4.085	-2.440	1.552	-46.827
2029	9.556	-1.338	8.219	-4.085	-2.225	1.909	-44.919
2030	9.724	-1.361	8.362	-4.085	-2.006	2.271	-42.648
2031	9.894	-1.385	8.509	-4.085	-1.784	2.639	-40.009
2032	10.067	-1.409	8.658	-4.085	-1.559	3.013	-36.996
2033	10.243	-1.434	8.809	-4.085	-1.331	3.393	-33.602
2034	10.422	-1.459	8.963	-4.085	-1.099	3.779	-29.823
2035	10.605	-1.485	9.120	-4.085	-863	4.172	-25.651
2036	10.790	-1.511	9.280	-4.085	-624	4.571	-21.080
2037	10.979	-1.537	9.442	-4.085	-381	4.976	-16.105
2038	11.171	-1.564	9.607	-4.085	-135	5.387	-10.717
2039	11.367	-1.591	9.776	-4.085		5.690	-5.027
2040	11.566	-1.619	9.947	-4.085		5.861	834

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 8.762 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

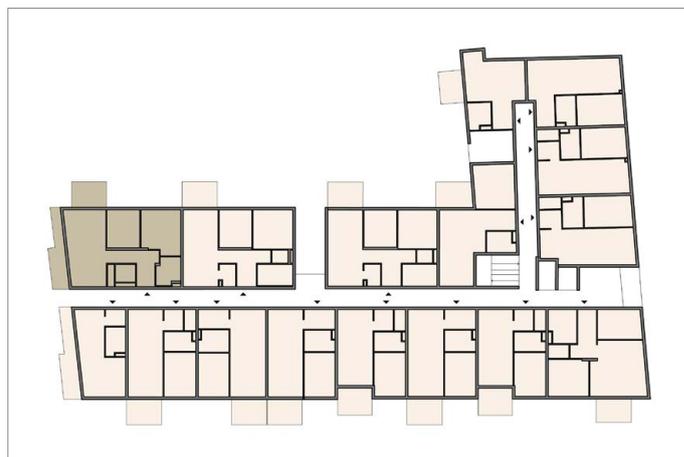
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche 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 20
1. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	68,95 m²
BALKON	13,53 m²
KELLERABTEIL	Nr. 74
TG-STELLPLATZ	Nr. S75

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.