IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
95 / 6.096 MITEIGENTUMSANTEILE

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

95 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 447.642 *) - Idlhofgasse 70 - 2 - Top 34

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	62.336	2021	-59.017
2022	71.686	2022	-28.020
2023	71.686	2023	-16.451
	205.709		-103.488

205.709
Eigenaufwand vor Steuer

-51.744
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

153.965
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***) 241.934

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2038)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	723 pro Monat	8.680 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**310** pro Monat	**3.715** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2039)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	209.692
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	10.553
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,0 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

447.642

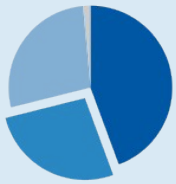
- 34% Eigenaufwand
- 12% Steuerrückfluss
- 54% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 - 2038

209.692

- 44% Eigenaufwand
- 27% Steuerrückfluss
- 27% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% Zuschüsse



*) 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 241.934 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.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

95 / 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					-62.336		-62.336	-62.336
	2022					-71.686	29.508	-42.178	-104.514
	2023					-71.686	14.010	-57.676	-162.190
	2024	7.787	693	8.480	-18.021	-9.541	8.226	-1.316	-163.506
	2025	8.059	693	8.753	-18.021	-9.269	7.682	-1.587	-165.093
	2026	8.059	693	8.753	-18.021	-9.269	7.436	-1.833	-166.926
	2027	8.341	693	9.035	-18.021	-8.987	7.325	-1.662	-168.588
	2028	8.341	693	9.035	-18.021	-8.987	7.071	-1.916	-170.504
	2029	8.633	693	9.327	-18.021	-8.695	6.957	-1.738	-172.242
	2030	8.633	693	9.327	-18.021	-8.695	6.694	-2.000	-174.242
€	2031	8.935	693	9.629	-18.021	-8.393	6.576	-1.816	-176.058
	2032	8.935	693	9.629	-18.021	-8.393	6.306	-2.087	-178.145
	2033	9.248	693	9.942	-18.021	-8.080	6.184	-1.896	-180.041
	2034	9.248		9.248	-18.021	-8.773	5.904	-2.869	-182.910
	2035	9.572		9.572	-18.021	-8.450	5.779	-2.671	-185.580
	2036	9.572		9.572	-18.021	-8.450	5.490	-2.960	-188.540
	2037	9.907		9.907	-18.021	-8.115	-927	-9.042	-197.582
	2038	9.907		9.907	-18.018	-8.111	-4.000	-12.110	**-209.692**
	2039	10.553		**10.553**		10.553	-4.881	5.673	-204.020

*) 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 693 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

95 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-59.017		-59.017	-59.017
2022				-28.020		-28.020	-87.037
2023	3.169		3.169	-19.620		-16.451	-103.488
2024	9.054	-1.268	7.787	-19.620	-3.530	-15.363	-118.851
2025	9.371	-1.312	8.059	-19.620	-3.311	-14.872	-133.723
2026	9.371	-1.312	8.059	-19.620	-3.089	-14.650	-148.372
2027	9.699	-1.358	8.341	-19.620	-2.863	-14.142	-162.514
2028	9.699	-1.358	8.341	-19.620	-2.634	-13.913	-176.427
2029	10.039	-1.405	8.633	-19.620	-2.402	-13.389	-189.816
2030	10.039	-1.405	8.633	-19.620	-2.166	-13.153	-202.969
2031	10.390	-1.455	8.935	-19.620	-1.926	-12.611	-215.580
2032	10.390	-1.455	8.935	-19.620	-1.683	-12.368	-227.948
2033	10.754	-1.506	9.248	-19.620	-1.436	-11.809	-239.757
2034	10.754	-1.506	9.248	-19.620	-1.186	-11.558	-251.315
2035	11.130	-1.558	9.572	-19.620	-932	-10.980	-262.295
2036	11.130	-1.558	9.572	-7.044	-674	1.854	-260.440
2037	11.520	-1.613	9.907	-1.496	-412	7.999	-252.441
2038	11.520	-1.613	9.907		-146	9.761	-242.680
2039	12.271	-1.718	10.553			10.553	-232.127

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 9.054 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.

Nettoeinnahmen	136.348
minus Steuer	-33.994
nach Steuer	**102.353**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	136.348
plus Steuer	63.628
nach Steuer	**199.975**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 97.622

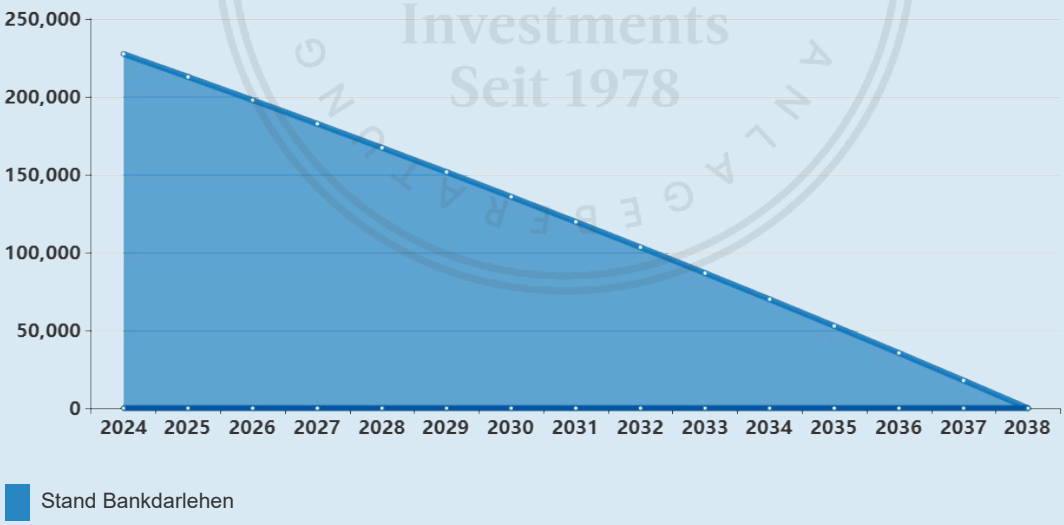
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

KREDITÜBERSICHT

95 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	14.492	3.530	18.021	227.442
2025	14.711	3.311	18.021	212.731
2026	14.933	3.089	18.021	197.798
2027	15.158	2.863	18.021	182.640
2028	15.387	2.634	18.021	167.252
2029	15.620	2.402	18.021	151.633
2030	15.856	2.166	18.021	135.777
2031	16.095	1.926	18.021	119.682
2032	16.338	1.683	18.021	103.344
2033	16.585	1.436	18.021	86.759
2034	16.835	1.186	18.021	69.923
2035	17.090	932	18.021	52.834
2036	17.348	674	18.021	35.486
2037	17.610	412	18.021	17.876
2038	17.872	146	18.018	
2039				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
IFA
Immobilien Investments Seit 1978

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

95 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-46.425		-46.425	-46.425
2022				-9.880		-9.880	-56.305
2023	3.311		3.311	-2.205		1.106	-55.199
2024	9.459	-1.324	8.135	-4.410	-3.530	195	-55.004
2025	9.625	-1.348	8.278	-4.410	-3.311	556	-54.448
2026	9.793	-1.371	8.422	-4.410	-3.089	924	-53.524
2027	9.965	-1.395	8.570	-4.410	-2.863	1.296	-52.228
2028	10.139	-1.419	8.720	-4.410	-2.634	1.675	-50.552
2029	10.317	-1.444	8.872	-4.410	-2.402	2.060	-48.492
2030	10.497	-1.470	9.028	-4.410	-2.166	2.452	-46.040
2031	10.681	-1.495	9.186	-4.410	-1.926	2.849	-43.191
2032	10.868	-1.521	9.346	-4.410	-1.683	3.253	-39.938
2033	11.058	-1.548	9.510	-4.410	-1.436	3.663	-36.275
2034	11.252	-1.575	9.676	-4.410	-1.186	4.080	-32.195
2035	11.448	-1.603	9.846	-4.410	-932	4.504	-27.691
2036	11.649	-1.631	10.018	-4.410	-674	4.934	-22.757
2037	11.853	-1.659	10.193	-4.410	-412	5.371	-17.386
2038	12.060	-1.688	10.372	-4.410	-146	5.816	-11.570
2039	12.271	-1.718	10.553	-4.410		6.143	-5.427
2040	**12.486**	**-1.748**	**10.738**	**-4.410**		**6.328**	**900**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 9.459 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.

IFA | Institut für Anlageberatung

BAUHERRENMODELL PLUS

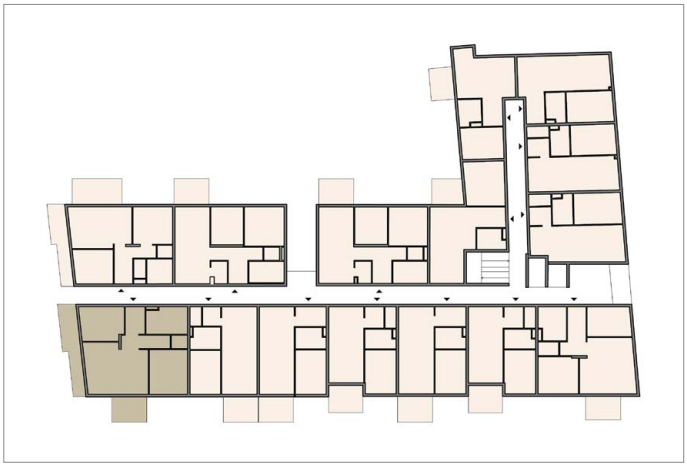
Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City
Ihr Investment. Ihre Vorsorgewohnung.

N

TOP 34
2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	**74,56 m²**
BALKON	**14,42 m²**
KELLERABTEIL	**Nr. 90**
TG-STELLPLATZ	**Nr. S33**

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. Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.