



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

84 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 395.810 *) - Idlhofgasse 70 - 3 - Top 43

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	55.118	2021	-52.183
2022	63.386	2022	-24.776
2023	63.386	2023	-14.546
	181.890		-91.505

181.890
Eigenaufwand vor Steuer

-45.753
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

136.137
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	213.920
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2038)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	640 pro Monat	7.675 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	274 pro Monat	3.285 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2039)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	185.412
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	9.331
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 213.920 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

84 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen *)	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2021					-55.118		-55.118	-55.118
2022					-63.386	26.092	-37.294	-92.412
2023					-63.386	12.388	-50.998	-143.410
2024	6.885	613	7.498	-15.935	-8.437	7.273	-1.163	-144.574
2025	7.126	613	7.739	-15.935	-8.195	6.792	-1.403	-145.977
2026	7.126	613	7.739	-15.935	-8.196	6.575	-1.621	-147.598
2027	7.375	613	7.989	-15.935	-7.946	6.477	-1.469	-149.067
2028	7.375	613	7.989	-15.935	-7.946	6.252	-1.694	-150.761
2029	7.634	613	8.247	-15.935	-7.688	6.151	-1.537	-152.298
2030	7.634	613	8.247	-15.935	-7.688	5.919	-1.769	-154.067
2031	7.901	613	8.514	-15.935	-7.421	5.815	-1.606	-155.672
2032	7.901	613	8.514	-15.935	-7.421	5.575	-1.845	-157.518
2033	8.177	613	8.791	-15.935	-7.144	5.468	-1.676	-159.194
2034	8.177		8.177	-15.935	-7.757	5.221	-2.537	-161.731
2035	8.464		8.464	-15.935	-7.471	5.110	-2.361	-164.092
2036	8.464		8.464	-15.935	-7.471	4.854	-2.617	-166.709
2037	8.760		8.760	-15.935	-7.175	-820	-7.995	-174.704
2038	8.760		8.760	-15.931	-7.172	-3.537	-10.708	-185.412
2039	9.331		9.331		9.331	-4.316	5.016	-180.396

*) 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 613 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

84 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-52.183		-52.183	-52.183
2022				-24.776		-24.776	-76.959
2023	2.802		2.802	-17.348		-14.546	-91.505
2024	8.006	-1.121	6.885	-17.348	-3.121	-13.584	-105.089
2025	8.286	-1.160	7.126	-17.348	-2.927	-13.150	-118.239
2026	8.286	-1.160	7.126	-17.348	-2.731	-12.953	-131.192
2027	8.576	-1.201	7.375	-17.348	-2.532	-12.504	-143.697
2028	8.576	-1.201	7.375	-17.348	-2.329	-12.302	-155.999
2029	8.876	-1.243	7.634	-17.348	-2.124	-11.838	-167.837
2030	8.876	-1.243	7.634	-17.348	-1.915	-11.630	-179.467
2031	9.187	-1.286	7.901	-17.348	-1.703	-11.151	-190.618
2032	9.187	-1.286	7.901	-17.348	-1.488	-10.936	-201.554
2033	9.509	-1.331	8.177	-17.348	-1.270	-10.441	-211.995
2034	9.509	-1.331	8.177	-17.348	-1.049	-10.220	-222.215
2035	9.841	-1.378	8.464	-17.348	-824	-9.709	-231.924
2036	9.841	-1.378	8.464	-6.228	-596	1.640	-230.284
2037	10.186	-1.426	8.760	-1.323	-364	7.073	-223.211
2038	10.186	-1.426	8.760		-129	8.631	-214.580
2039	10.850	-1.519	9.331			9.331	-205.249

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 8.006 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 marktconformen 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
		120.560			120.560
		minus Steuer			plus Steuer
		-30.058			56.260
		nach Steuer			nach Steuer
		90.502			176.820

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 86.318

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

84 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	12.814	3.121	15.935	201.106
2025	13.007	2.927	15.935	188.099
2026	13.204	2.731	15.935	174.895
2027	13.403	2.532	15.935	161.492
2028	13.606	2.329	15.935	147.886
2029	13.811	2.124	15.935	134.075
2030	14.020	1.915	15.935	120.056
2031	14.231	1.703	15.935	105.824
2032	14.446	1.488	15.935	91.378
2033	14.665	1.270	15.935	76.713
2034	14.886	1.049	15.935	61.827
2035	15.111	824	15.935	46.716
2036	15.339	596	15.935	31.377
2037	15.571	364	15.935	15.806
2038	15.803	129	15.931	
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

84 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-41.049		-41.049	-41.049
2022				-8.736		-8.736	-49.785
2023	2.927		2.927	-1.950		978	-48.808
2024	8.364	-1.171	7.193	-3.900	-3.121	173	-48.635
2025	8.511	-1.191	7.319	-3.900	-2.927	492	-48.143
2026	8.659	-1.212	7.447	-3.900	-2.731	817	-47.327
2027	8.811	-1.234	7.577	-3.900	-2.532	1.146	-46.180
2028	8.965	-1.255	7.710	-3.900	-2.329	1.481	-44.699
2029	9.122	-1.277	7.845	-3.900	-2.124	1.822	-42.877
2030	9.282	-1.299	7.982	-3.900	-1.915	2.168	-40.709
2031	9.444	-1.322	8.122	-3.900	-1.703	2.519	-38.190
2032	9.609	-1.345	8.264	-3.900	-1.488	2.876	-35.314
2033	9.778	-1.369	8.409	-3.900	-1.270	3.239	-32.075
2034	9.949	-1.393	8.556	-3.900	-1.049	3.608	-28.467
2035	10.123	-1.417	8.706	-3.900	-824	3.982	-24.485
2036	10.300	-1.442	8.858	-3.900	-596	4.363	-20.122
2037	10.480	-1.467	9.013	-3.900	-364	4.749	-15.373
2038	10.664	-1.493	9.171	-3.900	-129	5.142	-10.230
2039	10.850	-1.519	9.331	-3.900		5.432	-4.799
2040	11.040	-1.546	9.495	-3.900		5.595	796

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 8.364 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

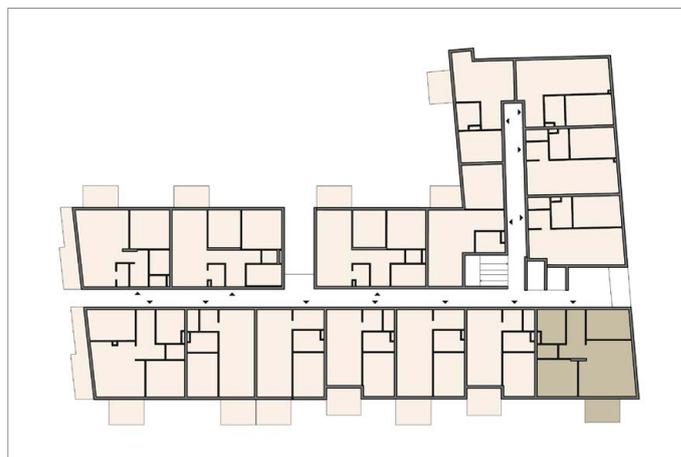
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche 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 43
3. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	67,97 m²
BALKON	5,92 m²
KELLERABTEIL	Nr. 25
TG-STELLPLATZ	Nr. S17

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.