



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

64 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 301.570 *) - Idlhofgasse 70 - EG - Top 4

BAUPHASE (2021 - 2023)		
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis
2021	41.995	2021 -39.759
2022	48.294	2022 -18.877
2023	48.294	2023 -11.083
	138.583	-69.718

138.583
Eigenaufwand vor Steuer

-34.859
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

103.724
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	162.987
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2038)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	487 pro Monat	5.848 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	209 pro Monat	2.503 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2039)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	141.266
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.109
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 162.987 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

64 / 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					-41.995		-41.995	-41.995
2022					-48.294	19.879	-28.415	-70.409
2023					-48.294	9.438	-38.856	-109.265
2024	5.246	467	5.713	-12.141	-6.428	5.541	-886	-110.151
2025	5.429	467	5.897	-12.141	-6.244	5.175	-1.069	-111.221
2026	5.429	467	5.897	-12.141	-6.244	5.009	-1.235	-112.455
2027	5.619	467	6.087	-12.141	-6.054	4.935	-1.120	-113.575
2028	5.619	467	6.087	-12.141	-6.054	4.764	-1.291	-114.866
2029	5.816	467	6.283	-12.141	-5.857	4.687	-1.171	-116.036
2030	5.816	467	6.283	-12.141	-5.857	4.510	-1.348	-117.384
2031	6.020	467	6.487	-12.141	-5.654	4.430	-1.224	-118.608
2032	6.020	467	6.487	-12.141	-5.654	4.248	-1.406	-120.014
2033	6.230	467	6.698	-12.141	-5.443	4.166	-1.277	-121.291
2034	6.230		6.230	-12.141	-5.910	3.978	-1.933	-123.224
2035	6.448		6.448	-12.141	-5.692	3.893	-1.799	-125.023
2036	6.448		6.448	-12.141	-5.692	3.699	-1.994	-127.016
2037	6.674		6.674	-12.141	-5.467	-625	-6.091	-133.108
2038	6.674		6.674	-12.138	-5.464	-2.694	-8.159	-141.266
2039	7.109		7.109		7.109	-3.288	3.821	-137.445

*) 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 467 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

64 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-39.759		-39.759	-39.759
2022				-18.877		-18.877	-58.635
2023	2.135		2.135	-13.218		-11.083	-69.718
2024	6.100	-854	5.246	-13.218	-2.378	-10.350	-80.068
2025	6.313	-884	5.429	-13.218	-2.230	-10.019	-90.087
2026	6.313	-884	5.429	-13.218	-2.081	-9.869	-99.956
2027	6.534	-915	5.619	-13.218	-1.929	-9.527	-109.483
2028	6.534	-915	5.619	-13.218	-1.775	-9.373	-118.856
2029	6.763	-947	5.816	-13.218	-1.618	-9.020	-127.876
2030	6.763	-947	5.816	-13.218	-1.459	-8.861	-136.737
2031	7.000	-980	6.020	-13.218	-1.298	-8.496	-145.233
2032	7.000	-980	6.020	-13.218	-1.134	-8.332	-153.565
2033	7.245	-1.014	6.230	-13.218	-968	-7.955	-161.520
2034	7.245	-1.014	6.230	-13.218	-799	-7.786	-169.307
2035	7.498	-1.050	6.448	-13.218	-628	-7.397	-176.704
2036	7.498	-1.050	6.448	-4.745	-454	1.249	-175.455
2037	7.761	-1.086	6.674	-1.008	-277	5.389	-170.066
2038	7.761	-1.086	6.674		-98	6.576	-163.490
2039	8.267	-1.157	7.109			7.109	-156.380

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 6.100 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
		91.855			91.855
		minus Steuer			plus Steuer
		-22.901			42.865
		nach Steuer			nach Steuer
		68.954			134.720

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 65.766

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

64 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	9.763	2.378	12.141	153.224
2025	9.910	2.230	12.141	143.314
2026	10.060	2.081	12.141	133.254
2027	10.212	1.929	12.141	123.042
2028	10.366	1.775	12.141	112.675
2029	10.523	1.618	12.141	102.153
2030	10.682	1.459	12.141	91.471
2031	10.843	1.298	12.141	80.628
2032	11.007	1.134	12.141	69.621
2033	11.173	968	12.141	58.448
2034	11.342	799	12.141	47.106
2035	11.513	628	12.141	35.593
2036	11.687	454	12.141	23.906
2037	11.864	277	12.141	12.043
2038	12.040	98	12.138	
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

64 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-31.276		-31.276	-31.276
2022				-6.656		-6.656	-37.932
2023	2.230		2.230	-1.486		745	-37.187
2024	6.373	-892	5.481	-2.971	-2.378	132	-37.055
2025	6.484	-908	5.576	-2.971	-2.230	375	-36.680
2026	6.598	-924	5.674	-2.971	-2.081	622	-36.058
2027	6.713	-940	5.773	-2.971	-1.929	873	-35.185
2028	6.831	-956	5.874	-2.971	-1.775	1.129	-34.056
2029	6.950	-973	5.977	-2.971	-1.618	1.388	-32.668
2030	7.072	-990	6.082	-2.971	-1.459	1.652	-31.017
2031	7.196	-1.007	6.188	-2.971	-1.298	1.919	-29.097
2032	7.321	-1.025	6.296	-2.971	-1.134	2.191	-26.906
2033	7.450	-1.043	6.407	-2.971	-968	2.468	-24.438
2034	7.580	-1.061	6.519	-2.971	-799	2.749	-21.689
2035	7.713	-1.080	6.633	-2.971	-628	3.034	-18.655
2036	7.848	-1.099	6.749	-2.971	-454	3.324	-15.331
2037	7.985	-1.118	6.867	-2.971	-277	3.619	-11.713
2038	8.125	-1.137	6.987	-2.971	-98	3.918	-7.795
2039	8.267	-1.157	7.109	-2.971		4.138	-3.656
2040	8.412	-1.178	7.234	-2.971		4.263	607

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 6.373 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

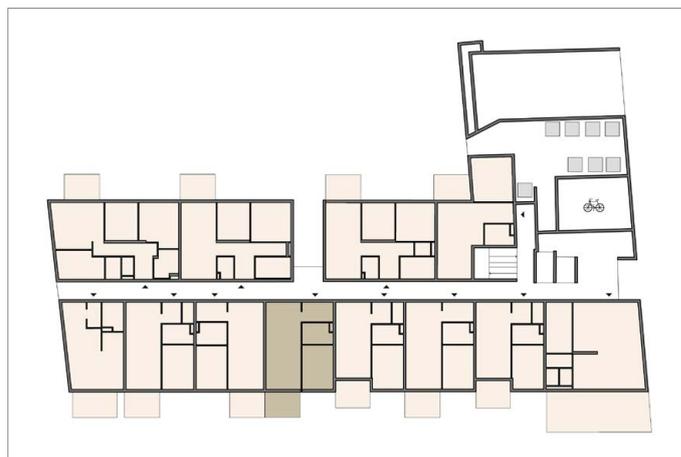
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche 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 04 ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	47,95 m ²
GARTEN	26,45 m ²
TERRASSE	7,04 m ²
KELLERABTEIL	Nr. 27
TG-STELLPLATZ	Nr. S22

GESCHOSSPLAN



Planstand Februar 2021