



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

64 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

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

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2021	-31.507
2021	301.570	2022	-15.024
-Barzeichnerbonus	-11.549	2023	-11.083
	290.021		-57.613

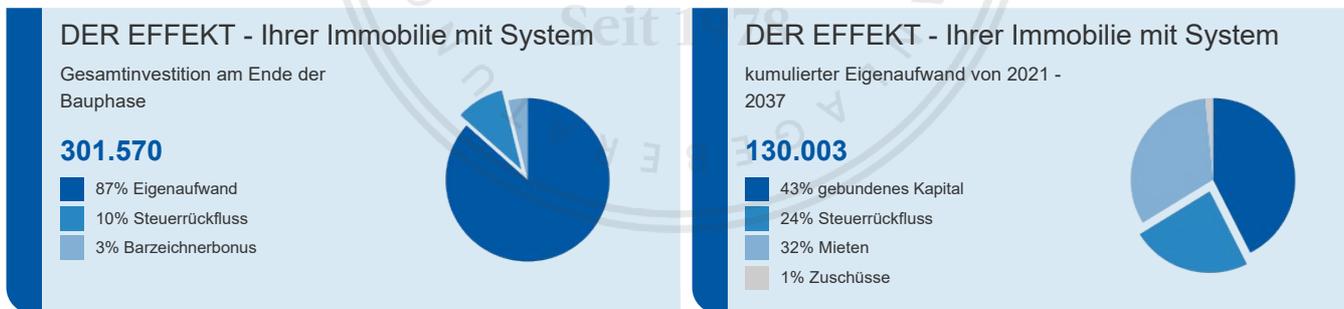
290.021
Eigenaufwand vor Steuer

-28.807
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

261.214
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2037)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	522 pro Monat	6.266 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)
			781 pro Monat
			9.372 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,7%

ERTRAGSPHASE II (ab 2038)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	130.003
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.674
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.

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	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				-290.021		-290.021		-290.021
2022					15.753	15.753	5,43 %	-274.268
2023					7.512	7.512	3,52 %	-266.756
2024	5.246	467	5.713	5.713	5.541	11.254	4,25 %	-255.501
2025	5.429	467	5.897	5.897	3.986	9.883	3,90 %	-245.619
2026	5.429	467	5.897	5.897	3.894	9.791	4,02 %	-235.828
2027	5.619	467	6.087	6.087	3.894	9.981	4,27 %	-225.847
2028	5.619	467	6.087	6.087	3.799	9.886	4,42 %	-215.961
2029	5.816	467	6.283	6.283	3.799	10.082	4,72 %	-205.879
2030	5.816	467	6.283	6.283	3.701	9.984	4,90 %	-195.895
2031	6.020	467	6.487	6.487	3.701	10.188	5,26 %	-185.707
2032	6.020	467	6.487	6.487	3.599	10.086	5,49 %	-175.621
2033	6.230	467	6.698	6.698	3.599	10.297	5,94 %	-165.324
2034	6.230		6.230	6.230	3.494	9.724	5,96 %	-155.600
2035	6.448		6.448	6.448	3.494	9.942	6,48 %	-145.658
2036	6.448		6.448	6.448	3.385	9.833	6,85 %	-135.825
2037	6.674		6.674	6.674	-851	5.823	4,36 %	-130.003
2038	6.674		6.674	-6.674	-2.833	3.841	3,00 %	-126.162

*) 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 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

64 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-31.507	-31.507	-31.507
2022				-15.024	-15.024	-46.530
2023	2.135		2.135	-13.218	-11.083	-57.613
2024	6.100	-854	5.246	-13.218	-7.972	-65.585
2025	6.313	-884	5.429	-13.218	-7.788	-73.374
2026	6.313	-884	5.429	-13.218	-7.788	-81.162
2027	6.534	-915	5.619	-13.218	-7.598	-88.761
2028	6.534	-915	5.619	-13.218	-7.598	-96.359
2029	6.763	-947	5.816	-13.218	-7.402	-103.761
2030	6.763	-947	5.816	-13.218	-7.402	-111.163
2031	7.000	-980	6.020	-13.218	-7.198	-118.361
2032	7.000	-980	6.020	-13.218	-7.198	-125.559
2033	7.245	-1.014	6.230	-13.218	-6.988	-132.546
2034	7.245	-1.014	6.230	-13.218	-6.988	-139.534
2035	7.498	-1.050	6.448	-13.218	-6.769	-146.303
2036	7.498	-1.050	6.448	-4.745	1.703	-144.600
2037	7.761	-1.086	6.674	-1.008	5.666	-138.934
2038	7.761	-1.086	6.674		6.674	-132.260

*) 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.

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
		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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

64 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-23.024	-23.024	-23.024
2022				-2.803	-2.803	-25.827
2023	2.230		2.230	-1.486	745	-25.082
2024	6.373	-892	5.481	-2.971	2.509	-22.572
2025	6.484	-908	5.576	-2.971	2.605	-19.967
2026	6.598	-924	5.674	-2.971	2.703	-17.264
2027	6.713	-940	5.773	-2.971	2.802	-14.462
2028	6.831	-956	5.874	-2.971	2.903	-11.559
2029	6.950	-973	5.977	-2.971	3.006	-8.553
2030	7.072	-990	6.082	-2.971	3.111	-5.442
2031	7.196	-1.007	6.188	-2.971	3.217	-2.225
2032	7.321	-1.025	6.296	-2.971	3.325	1.100

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 12. 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

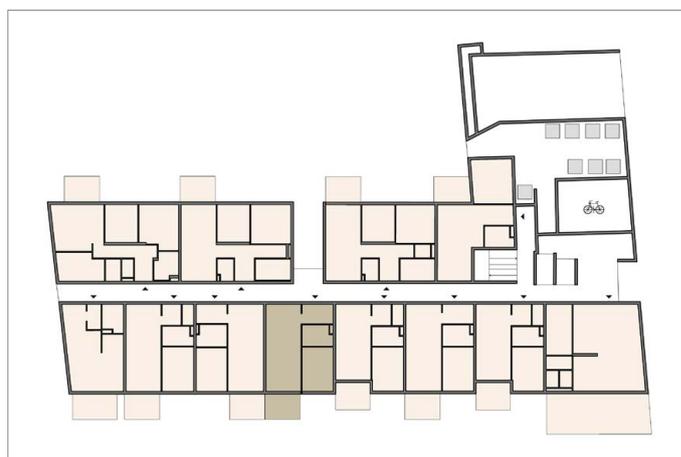
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche 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 12. 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

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.