IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
86 / 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

GROSSNUTZENDARSTELLUNG
Kreditzeichner

86 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 405.234 *) - Idlhofgasse 70 - 4 - Top 67

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	56.430	2021	-53.426
2022	64.895	2022	-25.365
2023	64.895	2023	-14.893
	186.220		-93.684

186.220
Eigenaufwand vor Steuer

-46.842
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

139.379
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital
Bankdarlehen ***) 219.014

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2038)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	655 pro Monat	7.858 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**280** pro Monat	**3.363** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2039)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	189.827
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	9.553
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**5,0 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

405.234

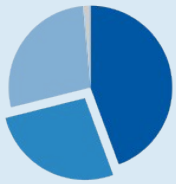
- 34% Eigenaufwand
- 12% Steuerrückfluss
- 54% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 - 2038

189.827

- 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 219.014 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

86 / 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					-56.430		-56.430	-56.430
2022					-64.895	26.713	-38.182	-94.613
2023					-64.895	12.683	-52.212	-146.825
2024	7.049	628	7.677	-16.314	-8.637	7.446	-1.191	-148.016
2025	7.296	628	7.924	-16.314	-8.391	6.954	-1.437	-149.453
2026	7.296	628	7.924	-16.314	-8.391	6.731	-1.659	-151.112
2027	7.551	628	8.179	-16.314	-8.135	6.631	-1.504	-152.616
2028	7.551	628	8.179	-16.314	-8.135	6.401	-1.734	-154.350
2029	7.815	628	8.443	-16.314	-7.871	6.297	-1.573	-155.924
2030	7.815	628	8.443	-16.314	-7.871	6.060	-1.811	-157.735
2031	8.089	628	8.717	-16.314	-7.597	5.953	-1.644	-159.379
2032	8.089	628	8.717	-16.314	-7.597	5.708	-1.889	-161.268
2033	8.372	628	9.000	-16.314	-7.314	5.598	-1.716	-162.984
2034	8.372		8.372	-16.314	-7.942	5.345	-2.597	-165.581
2035	8.665		8.665	-16.314	-7.649	5.232	-2.418	-167.999
2036	8.665		8.665	-16.314	-7.649	4.970	-2.679	-170.678
2037	8.968		8.968	-16.314	-7.346	-839	-8.185	-178.863
2038	8.968		8.968	-16.311	-7.342	-3.621	-10.963	**-189.827**
2039	9.553		**9.553**		9.553	-4.418	5.135	-184.692

*) 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 628 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

86 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-53.426		-53.426	-53.426
2022				-25.365		-25.365	-78.791
2023	2.869		2.869	-17.761		-14.893	-93.684
2024	8.197	-1.148	7.049	-17.761	-3.195	-13.908	-107.591
2025	8.483	-1.188	7.296	-17.761	-2.997	-13.463	-121.054
2026	8.483	-1.188	7.296	-17.761	-2.796	-13.262	-134.316
2027	8.780	-1.229	7.551	-17.761	-2.592	-12.802	-147.118
2028	8.780	-1.229	7.551	-17.761	-2.385	-12.595	-159.713
2029	9.088	-1.272	7.815	-17.761	-2.174	-12.120	-171.834
2030	9.088	-1.272	7.815	-17.761	-1.961	-11.907	-183.740
2031	9.406	-1.317	8.089	-17.761	-1.744	-11.416	-195.157
2032	9.406	-1.317	8.089	-17.761	-1.524	-11.196	-206.353
2033	9.735	-1.363	8.372	-17.761	-1.300	-10.690	-217.043
2034	9.735	-1.363	8.372	-17.761	-1.074	-10.463	-227.506
2035	10.076	-1.411	8.665	-17.761	-843	-9.940	-237.446
2036	10.076	-1.411	8.665	-6.377	-610	1.679	-235.767
2037	10.428	-1.460	8.968	-1.354	-373	7.241	-228.526
2038	10.428	-1.460	8.968		-132	8.837	-219.689
2039	11.109	-1.555	9.553			9.553	-210.136

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 8.197 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	123.431
		minus Steuer	-30.774
		nach Steuer	**92.657**

AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.	
		Nettoeinnahmen	123.431
		plus Steuer	57.600
		nach Steuer	**181.030**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 88.374

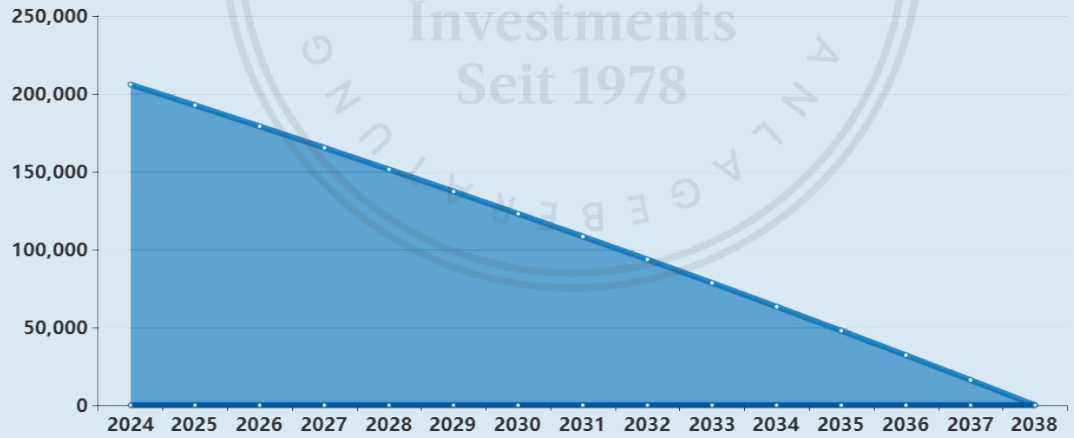
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

KREDITÜBERSICHT

86 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	13.119	3.195	16.314	205.895
2025	13.317	2.997	16.314	192.578
2026	13.518	2.796	16.314	179.060
2027	13.722	2.592	16.314	165.337
2028	13.930	2.385	16.314	151.408
2029	14.140	2.174	16.314	137.268
2030	14.354	1.961	16.314	122.914
2031	14.570	1.744	16.314	108.344
2032	14.790	1.524	16.314	93.554
2033	15.014	1.300	16.314	78.540
2034	15.241	1.074	16.314	63.299
2035	15.471	843	16.314	47.828
2036	15.704	610	16.314	32.124
2037	15.942	373	16.314	16.182
2038	16.179	132	16.311	
2039				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

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

86 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-42.027		-42.027	-42.027
2022				-8.944		-8.944	-50.971
2023	2.997		2.997	-1.996		1.001	-49.970
2024	8.563	-1.199	7.364	-3.992	-3.195	177	-49.793
2025	8.713	-1.220	7.493	-3.992	-2.997	504	-49.289
2026	8.866	-1.241	7.624	-3.992	-2.796	836	-48.453
2027	9.021	-1.263	7.758	-3.992	-2.592	1.174	-47.280
2028	9.179	-1.285	7.894	-3.992	-2.385	1.517	-45.763
2029	9.339	-1.308	8.032	-3.992	-2.174	1.865	-43.898
2030	9.503	-1.330	8.172	-3.992	-1.961	2.219	-41.679
2031	9.669	-1.354	8.315	-3.992	-1.744	2.579	-39.099
2032	9.838	-1.377	8.461	-3.992	-1.524	2.945	-36.155
2033	10.010	-1.401	8.609	-3.992	-1.300	3.316	-32.839
2034	10.186	-1.426	8.760	-3.992	-1.074	3.694	-29.145
2035	10.364	-1.451	8.913	-3.992	-843	4.077	-25.068
2036	10.545	-1.476	9.069	-3.992	-610	4.467	-20.601
2037	10.730	-1.502	9.228	-3.992	-373	4.863	-15.739
2038	10.918	-1.528	9.389	-3.992	-132	5.265	-10.474
2039	11.109	-1.555	9.553	-3.992		5.561	-4.913
2040	**11.303**	**-1.582**	**9.721**	**-3.992**		**5.728**	**815**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 8.563 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 67
4. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	**65,98 m²**
BALKON	**6,08 m²**
KELLERABTEIL	**Nr. 10**
TG-STELLPLATZ	**Nr. S67**

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.