



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

51 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 240.313 *) - Idlhofgasse 70 - 4 - Top 71

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand

2021	240.313
-Barzeichnerbonus	-9.203
	231.110

Steuerliches Ergebnis

2021	-25.107
2022	-11.972
2023	-8.832
	-45.910

231.110
Eigenaufwand vor Steuer

-22.955
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

208.155
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2037)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

416
pro Monat

4.993
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

622
pro Monat

7.469
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,7%

ERTRAGSPHASE II (ab 2038)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

103.596

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

5.318

Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

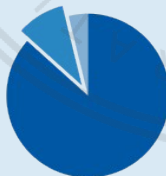
5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

240.313

87% Eigenaufwand
10% Steuerrückfluss
3% Barzeichnerbonus

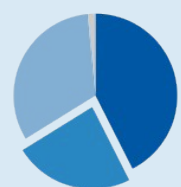


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2037

103.596

43% gebundenes Kapital
24% Steuerrückfluss
32% Mieten
1% 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.

***) 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

51 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen *)	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2021				-231.110		-231.110		-231.110
€	2022					12.553	12.553	5,43 %	-218.557
	2023					5.986	5.986	3,52 %	-212.571
	2024	4.180	372	4.553	4.553	4.416	8.968	4,25 %	-203.603
	2025	4.327	372	4.699	4.699	3.176	7.875	3,90 %	-195.728
	2026	4.327	372	4.699	4.699	3.103	7.802	4,02 %	-187.925
	2027	4.478	372	4.850	4.850	3.103	7.953	4,27 %	-179.972
	2028	4.478	372	4.850	4.850	3.028	7.878	4,42 %	-172.094
	2029	4.635	372	5.007	5.007	3.028	8.034	4,72 %	-164.060
€	2030	4.635	372	5.007	5.007	2.949	7.956	4,90 %	-156.104
	2031	4.797	372	5.169	5.169	2.949	8.118	5,26 %	-147.985
	2032	4.797	372	5.169	5.169	2.868	8.037	5,49 %	-139.948
	2033	4.965	372	5.337	5.337	2.868	8.205	5,94 %	-131.743
	2034	4.965		4.965	4.965	2.784	7.749	5,96 %	-123.994
	2035	5.139		5.139	5.139	2.784	7.923	6,48 %	-116.071
	2036	5.139		5.139	5.139	2.697	7.836	6,85 %	-108.236
	2037	5.318		5.318	5.318	-679	4.640	4,36 %	-103.596
	2038	5.318		5.318	-5.318	-2.258	3.061	3,00 %	-100.535

*) 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 372 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

51 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-25.107	-25.107	-25.107
2022				-11.972	-11.972	-37.079
2023	1.701		1.701	-10.533	-8.832	-45.910
2024	4.861	-681	4.180	-10.533	-6.353	-52.263
2025	5.031	-704	4.327	-10.533	-6.206	-58.470
2026	5.031	-704	4.327	-10.533	-6.206	-64.676
2027	5.207	-729	4.478	-10.533	-6.055	-70.731
2028	5.207	-729	4.478	-10.533	-6.055	-76.786
2029	5.389	-754	4.635	-10.533	-5.898	-82.684
2030	5.389	-754	4.635	-10.533	-5.898	-88.583
2031	5.578	-781	4.797	-10.533	-5.736	-94.319
2032	5.578	-781	4.797	-10.533	-5.736	-100.055
2033	5.773	-808	4.965	-10.533	-5.568	-105.623
2034	5.773	-808	4.965	-10.533	-5.568	-111.191
2035	5.975	-837	5.139	-10.533	-5.394	-116.586
2036	5.975	-837	5.139	-3.781	1.357	-115.228
2037	6.184	-866	5.318	-803	4.515	-110.713
2038	6.184	-866	5.318		5.318	-105.395

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 4.861 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
		73.197			73.197
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.250			34.158
		nach Steuer			nach Steuer
		54.948			107.355

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 52.408

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

51 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-18.347	-18.347	-18.347
2022				-2.234	-2.234	-20.581
2023	1.777		1.777	-1.184	594	-19.987
2024	5.078	-711	4.367	-2.368	2.000	-17.987
2025	5.167	-723	4.444	-2.368	2.076	-15.911
2026	5.258	-736	4.521	-2.368	2.154	-13.757
2027	5.350	-749	4.601	-2.368	2.233	-11.524
2028	5.443	-762	4.681	-2.368	2.314	-9.211
2029	5.538	-775	4.763	-2.368	2.395	-6.816
2030	5.635	-789	4.846	-2.368	2.479	-4.337
2031	5.734	-803	4.931	-2.368	2.564	-1.773
2032	5.834	-817	5.018	-2.368	2.650	877

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 12. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 5.078 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 71 4. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE **48,86 m²**
KELLERABTEIL **Nr. 68**
TG-STELLPLATZ **—**

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.