



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

139 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 654.971 *) - Idlhofgasse 70 - 5 - Top 80

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	91.207	2021	-86.351
2022	104.888	2022	-40.998
2023	104.888	2023	-24.071
	300.984		-151.419

300.984
Eigenaufwand vor Steuer

-75.710
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

225.275
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	353.987
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2038)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	1.058	12.701	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	453	5.436
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2039)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	306.813
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	15.441
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 353.987 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

139 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen *)	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2021					-91.207		-91.207	-91.207
2022					-104.888	43.175	-61.713	-152.921
2023					-104.888	20.499	-84.390	-237.310
2024	11.393	1.015	12.408	-26.368	-13.960	12.035	-1.925	-239.235
2025	11.792	1.015	12.807	-26.368	-13.562	11.239	-2.322	-241.557
2026	11.792	1.015	12.807	-26.368	-13.562	10.880	-2.682	-244.239
2027	12.205	1.015	13.219	-26.368	-13.149	10.717	-2.432	-246.671
2028	12.205	1.015	13.219	-26.368	-13.149	10.346	-2.803	-249.473
2029	12.632	1.015	13.646	-26.368	-12.722	10.178	-2.543	-252.017
2030	12.632	1.015	13.646	-26.368	-12.722	9.795	-2.927	-254.944
2031	13.074	1.015	14.089	-26.368	-12.280	9.622	-2.657	-257.601
2032	13.074	1.015	14.089	-26.368	-12.280	9.226	-3.054	-260.654
2033	13.532	1.015	14.546	-26.368	-11.822	9.048	-2.774	-263.428
2034	13.532		13.532	-26.368	-12.837	8.639	-4.198	-267.626
2035	14.005		14.005	-26.368	-12.363	8.456	-3.907	-271.534
2036	14.005		14.005	-26.368	-12.363	8.033	-4.330	-275.864
2037	14.495		14.495	-26.368	-11.873	-1.357	-13.229	-289.093
2038	14.495		14.495	-26.363	-11.867	-5.852	-17.720	-306.813
2039	15.441		15.441		15.441	-7.141	8.300	-298.513

*) 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 1.015 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

139 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-86.351		-86.351	-86.351
2022				-40.998		-40.998	-127.348
2023	4.637		4.637	-28.708		-24.071	-151.419
2024	13.248	-1.855	11.393	-28.708	-5.164	-22.479	-173.898
2025	13.712	-1.920	11.792	-28.708	-4.844	-21.760	-195.658
2026	13.712	-1.920	11.792	-28.708	-4.519	-21.435	-217.092
2027	14.191	-1.987	12.205	-28.708	-4.189	-20.692	-237.784
2028	14.191	-1.987	12.205	-28.708	-3.854	-20.357	-258.141
2029	14.688	-2.056	12.632	-28.708	-3.514	-19.590	-277.731
2030	14.688	-2.056	12.632	-28.708	-3.169	-19.245	-296.975
2031	15.202	-2.128	13.074	-28.708	-2.818	-18.452	-315.428
2032	15.202	-2.128	13.074	-28.708	-2.463	-18.096	-333.524
2033	15.734	-2.203	13.532	-28.708	-2.102	-17.278	-350.802
2034	15.734	-2.203	13.532	-28.708	-1.735	-16.911	-367.713
2035	16.285	-2.280	14.005	-28.708	-1.363	-16.066	-383.778
2036	16.285	-2.280	14.005	-10.306	-986	2.713	-381.065
2037	16.855	-2.360	14.495	-2.189	-602	11.704	-369.361
2038	16.855	-2.360	14.495		-213	14.282	-355.079
2039	17.955	-2.514	15.441			15.441	-339.638

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 13.248 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
		199.498			199.498
		minus Steuer			plus Steuer
		-49.739			93.097
		nach Steuer			nach Steuer
		149.759			292.596

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 142.836

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

139 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	21.204	5.164	26.368	332.783
2025	21.524	4.844	26.368	311.259
2026	21.849	4.519	26.368	289.410
2027	22.179	4.189	26.368	267.231
2028	22.514	3.854	26.368	244.717
2029	22.854	3.514	26.368	221.863
2030	23.199	3.169	26.368	198.663
2031	23.550	2.818	26.368	175.114
2032	23.905	2.463	26.368	151.208
2033	24.266	2.102	26.368	126.942
2034	24.633	1.735	26.368	102.309
2035	25.005	1.363	26.368	77.304
2036	25.383	986	26.368	51.921
2037	25.766	602	26.368	26.155
2038	26.150	213	26.363	
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

139 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-67.927		-67.927	-67.927
2022				-14.456		-14.456	-82.383
2023	4.844		4.844	-3.226		1.618	-80.765
2024	13.841	-1.938	11.903	-6.453	-5.164	286	-80.480
2025	14.083	-1.972	12.111	-6.453	-4.844	814	-79.665
2026	14.329	-2.006	12.323	-6.453	-4.519	1.351	-78.314
2027	14.580	-2.041	12.539	-6.453	-4.189	1.897	-76.417
2028	14.835	-2.077	12.758	-6.453	-3.854	2.451	-73.966
2029	15.095	-2.113	12.982	-6.453	-3.514	3.015	-70.951
2030	15.359	-2.150	13.209	-6.453	-3.169	3.587	-67.364
2031	15.628	-2.188	13.440	-6.453	-2.818	4.169	-63.196
2032	15.901	-2.226	13.675	-6.453	-2.463	4.759	-58.436
2033	16.180	-2.265	13.914	-6.453	-2.102	5.360	-53.076
2034	16.463	-2.305	14.158	-6.453	-1.735	5.970	-47.106
2035	16.751	-2.345	14.406	-6.453	-1.363	6.590	-40.517
2036	17.044	-2.386	14.658	-6.453	-986	7.219	-33.297
2037	17.342	-2.428	14.914	-6.453	-602	7.859	-25.438
2038	17.646	-2.470	15.175	-6.453	-213	8.509	-16.929
2039	17.955	-2.514	15.441	-6.453		8.988	-7.941
2040	18.269	-2.558	15.711	-6.453		9.258	1.317

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 13.841 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

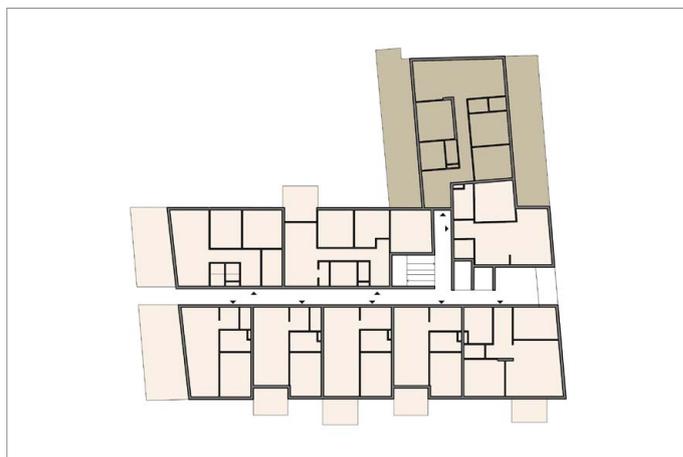
**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Leerstehung und Mietausfall rd. 4%, Instandhaltung und Reparaturen rd. 5%, Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw. rd. 5%. Die Nebenkosten sind mit 14,00% p.a. ab dem Jahr 2024 von den Mieteinnahmen kalkuliert.



TOP 80
5. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	94,73 m²
TERASSE	59,70 m²
KELLERABTEIL	Nr. 75
TG-STELLPLATZ	Nr. S13

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.