

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%**

Augasse 94 | 8051 Graz

Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 485

BAUHERRENMODELL PLUS

8051 Graz | Augasse 94

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

64 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 363.933 *) - Augasse 94 - EG - Top 1

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand

2021	53.976
2022	53.976
2023	53.976
	161.928

Steuerliches Ergebnis

2021	-24.405
2022	-20.935
2023	-16.270
	-61.610

161.928
Eigenaufwand vor Steuer

-30.805
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

131.123
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

202.005

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

643
pro Monat

7.712
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

267
pro Monat

3.204
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

182.380

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.708

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

4,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

363.933

36% Eigenaufwand
8% Steuerrückfluss
56% Bankdarlehen

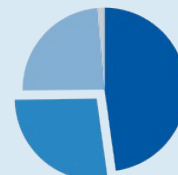


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2039

182.380

48% Eigenaufwand
27% Steuerrückfluss
24% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
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.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 202.005 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.05.2024, kalkulierter Zinssatz 1,55% p.a. ab 01.05.2024 zzgl. Spesen und Gebühren.
- ****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2039. 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

8051 Graz | Augasse 94

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

64 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
€	2021					-53.976		-53.976	-53.976
	2022					-53.976	12.202	-41.773	-95.749
	2023					-53.976	10.467	-43.508	-139.258
	2024	3.702	347	4.049	-10.104	-6.056	8.135	2.079	-137.179
	2025	5.745	520	6.266	-15.157	-8.891	7.343	-1.548	-138.727
	2026	5.745	520	6.266	-15.157	-8.891	6.770	-2.121	-140.848
	2027	5.944	520	6.464	-15.157	-8.692	6.672	-2.020	-142.868
	2028	5.944	520	6.464	-15.157	-8.692	6.474	-2.219	-145.086
	2029	6.149	520	6.669	-15.157	-8.487	6.373	-2.115	-147.201
	2030	6.013	520	6.534	-15.157	-8.623	6.167	-2.455	-149.656
	2031	6.225	520	6.746	-15.157	-8.411	6.131	-2.280	-151.937
	2032	6.225	520	6.746	-15.157	-8.411	5.919	-2.492	-154.429
	2033	6.444	520	6.964	-15.157	-8.192	5.811	-2.381	-156.810
	2034	6.444	173	6.617	-15.157	-8.539	5.592	-2.947	-159.757
	2035	6.561		6.561	-15.157	-8.596	5.481	-3.114	-162.871
	2036	6.561		6.561	-15.157	-8.596	5.310	-3.286	-166.157
	2037	6.794		6.794	-15.157	-8.363	2.496	-5.867	-172.023
	2038	6.794		6.794	-15.157	-8.363	-1.111	-9.473	-181.497
	2039	7.457		7.457	-5.049	2.409	-3.292	-883	-182.380
	2040	7.708		7.708		7.708	-3.720	3.988	-178.392

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 520 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

8051 Graz | Augasse 94

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

64 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-24.405		-24.405	-24.405
2022				-20.935		-20.935	-45.340
2023				-16.270		-16.270	-61.610
2024	4.318	-616	3.702	-16.270	-2.118	-14.686	-76.295
2025	6.686	-941	5.745	-16.270	-3.016	-13.540	-89.836
2026	6.686	-941	5.745	-16.270	-2.820	-13.345	-103.180
2027	6.902	-959	5.944	-16.270	-2.621	-12.947	-116.127
2028	6.902	-959	5.944	-16.270	-2.419	-12.745	-128.873
2029	7.125	-976	6.149	-16.270	-2.214	-12.335	-141.207
2030	7.125	-1.112	6.013	-16.270	-2.005	-12.262	-153.469
2031	7.355	-1.130	6.225	-16.270	-1.793	-11.838	-165.307
2032	7.355	-1.130	6.225	-16.270	-1.578	-11.622	-176.929
2033	7.593	-1.149	6.444	-16.270	-1.359	-11.185	-188.114
2034	7.593	-1.149	6.444	-16.270	-1.136	-10.963	-199.077
2035	7.838	-1.277	6.561	-16.270	-910	-10.619	-209.696
2036	7.838	-1.277	6.561	-10.872	-681	-4.992	-214.688
2037	8.091	-1.298	6.794	-4.125	-447	2.221	-212.467
2038	8.091	-1.298	6.794		-210	6.583	-205.884
2039	8.813	-1.355	7.457		-17	7.441	-198.443
2040	9.262	-1.554	7.708			7.708	-190.735

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 6.477 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,5% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2025 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2040). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.05.2024 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

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
		91.289			91.289
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.174			67.609
		nach Steuer			nach Steuer
		73.114			158.897

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 85.783

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

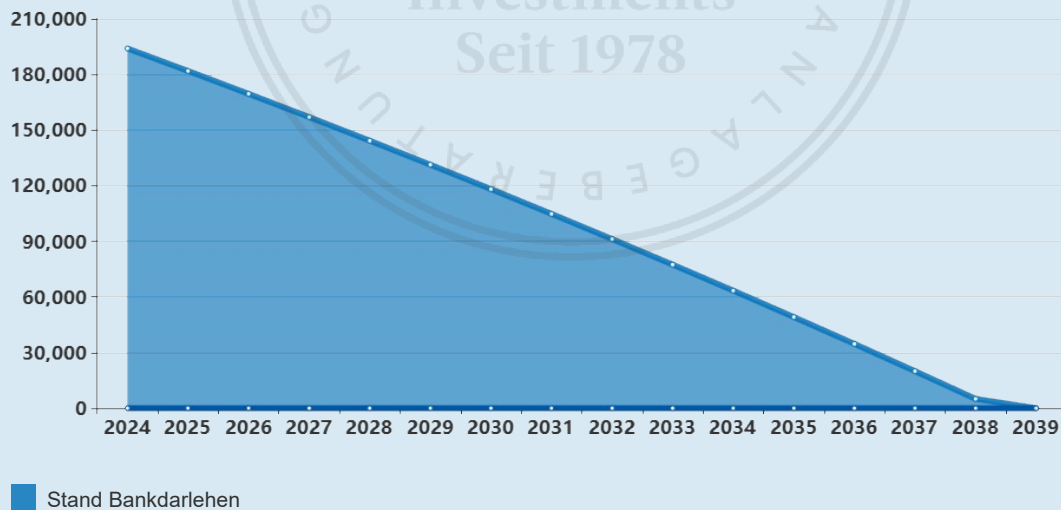
8051 Graz | Augasse 94

KREDITÜBERSICHT

64 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	7.987	2.118	10.104	194.018
2025	12.141	3.016	15.157	181.877
2026	12.337	2.820	15.157	169.540
2027	12.536	2.621	15.157	157.005
2028	12.738	2.419	15.157	144.267
2029	12.943	2.214	15.157	131.324
2030	13.152	2.005	15.157	118.173
2031	13.364	1.793	15.157	104.809
2032	13.579	1.578	15.157	91.230
2033	13.798	1.359	15.157	77.433
2034	14.020	1.136	15.157	63.412
2035	14.246	910	15.157	49.166
2036	14.476	681	15.157	34.691
2037	14.709	447	15.157	19.982
2038	14.946	210	15.157	5.035
2039	5.032	17	5.049	
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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

8051 Graz | Augasse 94

TOTALGEWINNBERECHNUNG

64 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.007		-19.007	-19.007
2022				-8.790		-8.790	-27.798
2023							-27.798
2024	7.017	-941	6.076	-3.663	-2.118	295	-27.502
2025	7.140	-941	6.198	-3.663	-3.016	-480	-27.982
2026	7.265	-941	6.323	-3.663	-2.820	-159	-28.141
2027	7.392	-959	6.433	-3.663	-2.621	150	-27.992
2028	7.521	-959	6.563	-3.663	-2.419	481	-27.511
2029	7.653	-976	6.676	-3.663	-2.214	800	-26.711
2030	7.787	-1.112	6.675	-3.663	-2.005	1.007	-25.703
2031	7.923	-1.130	6.793	-3.663	-1.793	1.337	-24.366
2032	8.062	-1.130	6.931	-3.663	-1.578	1.691	-22.676
2033	8.203	-1.149	7.053	-3.663	-1.359	2.032	-20.644
2034	8.346	-1.149	7.197	-3.663	-1.136	2.398	-18.246
2035	8.492	-1.277	7.215	-3.663	-910	2.642	-15.604
2036	8.641	-1.277	7.364	-3.663	-681	3.020	-12.584
2037	8.792	-1.298	7.495	-3.663	-447	3.384	-9.199
2038	8.946	-1.298	7.648	-3.663	-210	3.775	-5.424
2039	9.102	-1.355	7.747	-3.663	-17	4.068	-1.356
2040	9.262	-1.554	7.708	-3.663		4.045	2.689

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 7.017 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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.