

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

Barzeichner

101 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 574.331 *) - Augasse 94 - EG - Top 2

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2021	-28.779
2021	574.331	2022	-26.528
-Barzeichnerbonus	-15.211	2023	-25.676
	559.120		-80.983

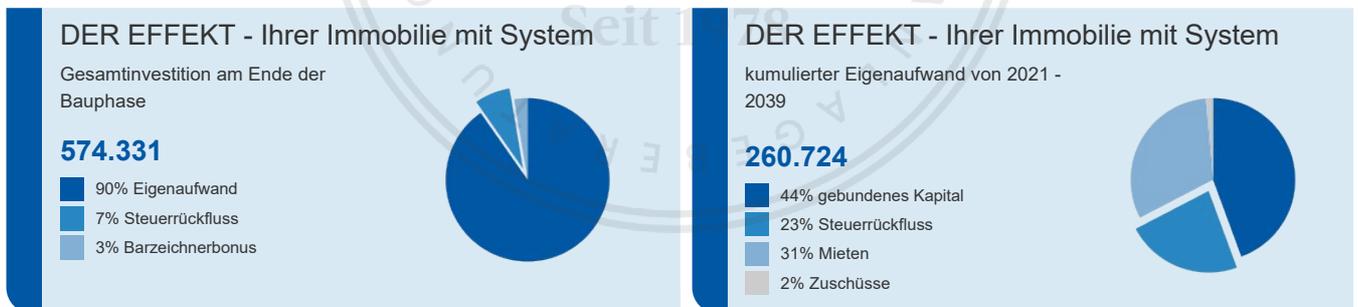
559.120
Eigenaufwand vor Steuer

-40.491
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

518.629
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2039)	
Ø Zufluss vor Steuer ***)	854 pro Monat
	10.253 pro Jahr
Ø Zufluss nach Steuer ***)	1.343 pro Monat
	16.119 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.	3,1%

ERTRAGSPHASE II (ab 2040)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	260.724
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	12.164
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,7 %



*) 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 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021.

BAUHERRENMODELL PLUS

8051 Graz | Augasse 94

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

101 / 1.660 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				-559.120		-559.120		-559.120
2022					14.389	14.389	2,57 %	-544.731
2023					13.264	13.264	2,43 %	-531.467
2024	5.842	548	6.389	6.389	12.838	19.227	3,62 %	-512.240
2025	9.066	821	9.888	9.888	9.917	19.805	3,87 %	-492.435
2026	9.066	821	9.888	9.888	8.305	18.193	3,69 %	-474.242
2027	9.380	821	10.201	10.201	8.305	18.506	3,90 %	-455.736
2028	9.380	821	10.201	10.201	8.148	18.349	4,03 %	-437.387
2029	9.704	821	10.525	10.525	8.148	18.673	4,27 %	-418.714
2030	9.490	821	10.311	10.311	7.986	18.297	4,37 %	-400.416
2031	9.824	821	10.645	10.645	8.093	18.738	4,68 %	-381.678
2032	9.824	821	10.645	10.645	7.926	18.571	4,87 %	-363.107
2033	10.169	821	10.990	10.990	7.926	18.916	5,21 %	-344.190
2034	10.169	274	10.443	10.443	7.753	18.196	5,29 %	-325.994
2035	10.354		10.354	10.354	7.753	18.107	5,55 %	-307.887
2036	10.354		10.354	10.354	7.661	18.015	5,85 %	-289.872
2037	10.722		10.722	10.722	3.402	14.123	4,87 %	-275.748
2038	10.722		10.722	10.722	-2.106	8.616	3,12 %	-267.132
2039	11.769		11.769	11.769	-5.361	6.408	2,40 %	-260.724
2040	12.164		12.164	12.164	-5.884	6.280	2,41 %	-254.444

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 821 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

8051 Graz | Augasse 94

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

101 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-28.779	-28.779	-28.779
2022				-26.528	-26.528	-55.307
2023				-25.676	-25.676	-80.983
2024	6.814	-973	5.842	-25.676	-19.834	-100.817
2025	10.552	-1.485	9.066	-25.676	-16.610	-117.426
2026	10.552	-1.485	9.066	-25.676	-16.610	-134.036
2027	10.893	-1.513	9.380	-25.676	-16.296	-150.332
2028	10.893	-1.513	9.380	-25.676	-16.296	-166.628
2029	11.245	-1.541	9.704	-25.676	-15.972	-182.600
2030	11.245	-1.755	9.490	-25.676	-16.186	-198.786
2031	11.608	-1.784	9.824	-25.676	-15.852	-214.638
2032	11.608	-1.784	9.824	-25.676	-15.852	-230.490
2033	11.983	-1.814	10.169	-25.676	-15.507	-245.997
2034	11.983	-1.814	10.169	-25.676	-15.507	-261.504
2035	12.370	-2.016	10.354	-25.676	-15.322	-276.826
2036	12.370	-2.016	10.354	-17.158	-6.804	-283.629
2037	12.769	-2.048	10.722	-6.510	4.211	-279.418
2038	12.769	-2.048	10.722		10.722	-268.696
2039	13.907	-2.139	11.769		11.769	-256.928
2040	14.616	-2.452	12.164		12.164	-244.763

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 10.222 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.

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
		144.065			144.065
		minus Steuer			plus Steuer
		-28.682			106.695
		nach Steuer			nach Steuer
		115.383			250.760

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 135.377

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

101 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-20.261	-20.261	-20.261
2022				-7.362	-7.362	-27.623
2023						-27.623
2024	11.073	-1.485	9.588	-5.780	3.808	-23.815
2025	11.267	-1.485	9.782	-5.780	4.002	-19.813
2026	11.464	-1.485	9.979	-5.780	4.199	-15.614
2027	11.665	-1.513	10.152	-5.780	4.372	-11.242
2028	11.869	-1.513	10.357	-5.780	4.576	-6.666
2029	12.077	-1.541	10.536	-5.780	4.756	-1.910
2030	12.288	-1.755	10.534	-5.780	4.754	2.844

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 11.073 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/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Immobilien
Investments
Seit 1978

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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.