

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

50 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 284.322 *) - Augasse 94 - 1. OG - Top 4

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	42.169	2021	-19.066
2022	42.169	2022	-16.355
2023	42.169	2023	-12.711
	126.506		-48.133

126.506
Eigenaufwand vor Steuer

-24.066
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

102.440
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	157.816
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	502 pro Monat	6.025 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	209 pro Monat	2.503 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	142.484
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.022
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,2 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 157.816 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

50 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2021					-42.169		-42.169	-42.169
€	2022					-42.169	9.533	-32.636	-74.804
	2023					-42.169	8.178	-33.991	-108.795
	2024	2.892	271	3.163	-7.894	-4.731	6.355	1.624	-107.171
	2025	4.488	407	4.895	-11.841	-6.946	5.737	-1.209	-108.380
	2026	4.488	407	4.895	-11.841	-6.946	5.289	-1.657	-110.037
	2027	4.644	407	5.050	-11.841	-6.791	5.213	-1.578	-111.615
	2028	4.644	407	5.050	-11.841	-6.791	5.057	-1.733	-113.349
	2029	4.804	407	5.210	-11.841	-6.631	4.979	-1.652	-115.001
	2030	4.698	407	5.105	-11.841	-6.736	4.818	-1.918	-116.919
€	2031	4.863	407	5.270	-11.841	-6.571	4.790	-1.781	-118.700
	2032	4.863	407	5.270	-11.841	-6.571	4.624	-1.947	-120.647
	2033	5.034	407	5.441	-11.841	-6.400	4.540	-1.860	-122.508
	2034	5.034	136	5.170	-11.841	-6.671	4.369	-2.302	-124.810
	2035	5.126		5.126	-11.841	-6.715	4.282	-2.433	-127.243
	2036	5.126		5.126	-11.841	-6.715	4.148	-2.567	-129.810
	2037	5.308		5.308	-11.841	-6.533	1.950	-4.583	-134.393
	2038	5.308		5.308	-11.841	-6.533	-868	-7.401	-141.794
	2039	5.826		5.826	-3.944	1.882	-2.572	-690	-142.484
	2040	6.022		6.022		6.022	-2.906	3.115	-139.369

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 407 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

50 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.066		-19.066	-19.066
2022				-16.355		-16.355	-35.422
2023				-12.711		-12.711	-48.133
2024	3.373	-482	2.892	-12.711	-1.654	-11.473	-59.606
2025	5.224	-735	4.488	-12.711	-2.356	-10.578	-70.184
2026	5.224	-735	4.488	-12.711	-2.203	-10.426	-80.610
2027	5.392	-749	4.644	-12.711	-2.048	-10.115	-90.725
2028	5.392	-749	4.644	-12.711	-1.890	-9.957	-100.682
2029	5.567	-763	4.804	-12.711	-1.729	-9.636	-110.318
2030	5.567	-869	4.698	-12.711	-1.566	-9.579	-119.897
2031	5.746	-883	4.863	-12.711	-1.401	-9.248	-129.146
2032	5.746	-883	4.863	-12.711	-1.233	-9.080	-138.226
2033	5.932	-898	5.034	-12.711	-1.062	-8.738	-146.964
2034	5.932	-898	5.034	-12.711	-888	-8.565	-155.529
2035	6.124	-998	5.126	-12.711	-711	-8.296	-163.825
2036	6.124	-998	5.126	-8.494	-532	-3.900	-167.725
2037	6.321	-1.014	5.308	-3.223	-350	1.735	-165.990
2038	6.321	-1.014	5.308		-164	5.143	-160.847
2039	6.885	-1.059	5.826		-13	5.813	-155.034
2040	7.236	-1.214	6.022			6.022	-149.012

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 5.060 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
		71.319			71.319
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.199			52.819
		nach Steuer			nach Steuer
		57.121			124.139

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 67.018

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

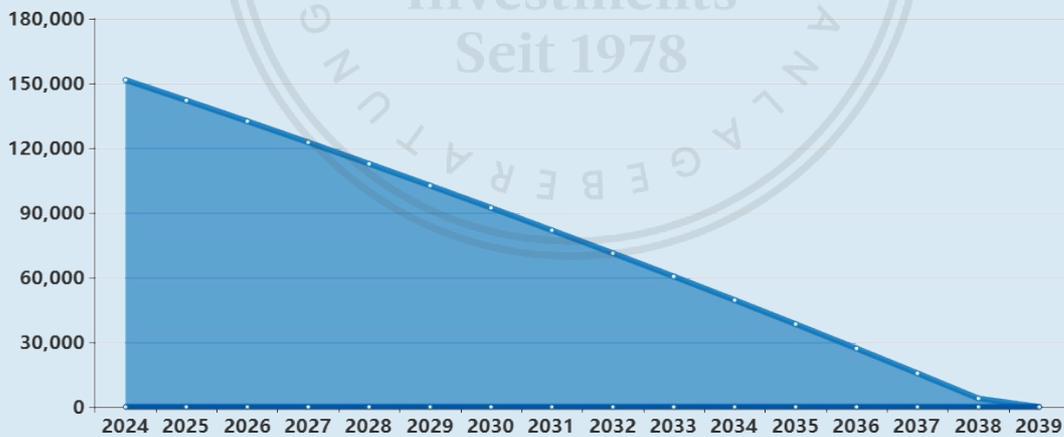
8051 Graz | Augasse 94

KREDITÜBERSICHT

50 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	6.240	1.654	7.894	151.577
2025	9.485	2.356	11.841	142.091
2026	9.638	2.203	11.841	132.453
2027	9.793	2.048	11.841	122.660
2028	9.951	1.890	11.841	112.709
2029	10.112	1.729	11.841	102.597
2030	10.275	1.566	11.841	92.322
2031	10.440	1.401	11.841	81.882
2032	10.609	1.233	11.841	71.274
2033	10.780	1.062	11.841	60.494
2034	10.953	888	11.841	49.541
2035	11.130	711	11.841	38.411
2036	11.309	532	11.841	27.102
2037	11.491	350	11.841	15.611
2038	11.677	164	11.841	3.934
2039	3.931	13	3.944	
2040				

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

8051 Graz | Augasse 94

TOTALGEWINNBERECHNUNG

50 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-14.849		-14.849	-14.849
2022				-6.867		-6.867	-21.717
2023							-21.717
2024	5.482	-735	4.747	-2.861	-1.654	231	-21.486
2025	5.578	-735	4.842	-2.861	-2.356	-375	-21.861
2026	5.675	-735	4.940	-2.861	-2.203	-124	-21.985
2027	5.775	-749	5.026	-2.861	-2.048	117	-21.868
2028	5.876	-749	5.127	-2.861	-1.890	376	-21.493
2029	5.979	-763	5.216	-2.861	-1.729	625	-20.868
2030	6.083	-869	5.215	-2.861	-1.566	787	-20.081
2031	6.190	-883	5.307	-2.861	-1.401	1.044	-19.036
2032	6.298	-883	5.415	-2.861	-1.233	1.321	-17.715
2033	6.408	-898	5.510	-2.861	-1.062	1.587	-16.128
2034	6.520	-898	5.623	-2.861	-888	1.873	-14.254
2035	6.635	-998	5.637	-2.861	-711	2.064	-12.190
2036	6.751	-998	5.753	-2.861	-532	2.359	-9.831
2037	6.869	-1.014	5.855	-2.861	-350	2.644	-7.187
2038	6.989	-1.014	5.975	-2.861	-164	2.949	-4.237
2039	7.111	-1.059	6.053	-2.861	-13	3.178	-1.060
2040	7.236	-1.214	6.022	-2.861		3.160	2.101

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 5.482 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.