

VARIANTE BARZEICHNUNG
47 / 1.660 MITEIGENTUMSANTEILE

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

47 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 267.263 *) - Augasse 94 - 1. OG - Top 5

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2021	-13.392
2021	267.263	2022	-12.345
-Barzeichnerbonus	-7.078	2023	-11.948
	<u>260.185</u>		<u>-37.685</u>

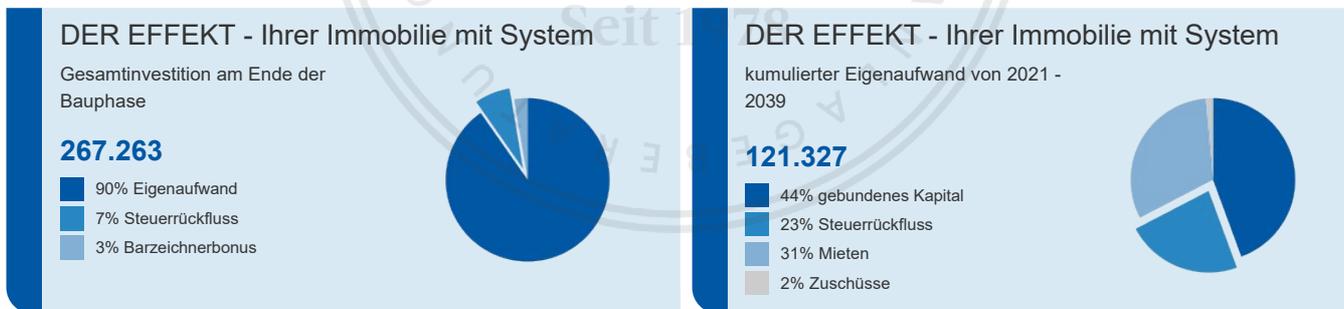
260.185
Eigenaufwand vor Steuer

-18.842
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

241.342
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2039)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	398 pro Monat	4.771 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)
			625 pro Monat
			7.501 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,1%

ERTRAGSPHASE II (ab 2040)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	121.327
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	5.661
Rendite in % des gebundenen 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.
- ***) 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.

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

47 / 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				-260.185		-260.185		-260.185
2022					6.696	6.696	2,57 %	-253.489
2023					6.172	6.172	2,43 %	-247.316
2024	2.718	255	2.973	2.973	5.974	8.947	3,62 %	-238.369
2025	4.219	382	4.601	4.601	4.615	9.216	3,87 %	-229.153
2026	4.219	382	4.601	4.601	3.865	8.466	3,69 %	-220.687
2027	4.365	382	4.747	4.747	3.865	8.612	3,90 %	-212.075
2028	4.365	382	4.747	4.747	3.792	8.539	4,03 %	-203.536
2029	4.516	382	4.898	4.898	3.792	8.689	4,27 %	-194.847
2030	4.416	382	4.798	4.798	3.716	8.515	4,37 %	-186.332
2031	4.572	382	4.954	4.954	3.766	8.720	4,68 %	-177.613
2032	4.572	382	4.954	4.954	3.688	8.642	4,87 %	-168.970
2033	4.732	382	5.114	5.114	3.688	8.803	5,21 %	-160.168
2034	4.732	127	4.859	4.859	3.608	8.468	5,29 %	-151.700
2035	4.818		4.818	4.818	3.608	8.426	5,55 %	-143.274
2036	4.818		4.818	4.818	3.565	8.383	5,85 %	-134.891
2037	4.989		4.989	4.989	1.583	6.572	4,87 %	-128.318
2038	4.989		4.989	4.989	-980	4.009	3,12 %	-124.309
2039	5.477		5.477	5.477	-2.495	2.982	2,40 %	-121.327
2040	5.661		5.661	5.661	-2.738	2.922	2,41 %	-118.405

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 382 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

47 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-13.392	-13.392	-13.392
2022				-12.345	-12.345	-25.737
2023				-11.948	-11.948	-37.685
2024	3.171	-453	2.718	-11.948	-9.230	-46.915
2025	4.910	-691	4.219	-11.948	-7.729	-54.644
2026	4.910	-691	4.219	-11.948	-7.729	-62.373
2027	5.069	-704	4.365	-11.948	-7.583	-69.956
2028	5.069	-704	4.365	-11.948	-7.583	-77.540
2029	5.233	-717	4.516	-11.948	-7.433	-84.972
2030	5.233	-817	4.416	-11.948	-7.532	-92.504
2031	5.402	-830	4.572	-11.948	-7.377	-99.881
2032	5.402	-830	4.572	-11.948	-7.377	-107.258
2033	5.576	-844	4.732	-11.948	-7.216	-114.474
2034	5.576	-844	4.732	-11.948	-7.216	-121.690
2035	5.756	-938	4.818	-11.948	-7.130	-128.820
2036	5.756	-938	4.818	-7.984	-3.166	-131.986
2037	5.942	-953	4.989	-3.030	1.960	-130.026
2038	5.942	-953	4.989		4.989	-125.037
2039	6.472	-995	5.477		5.477	-119.560
2040	6.802	-1.141	5.661		5.661	-113.900

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 4.757 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
		67.040			67.040
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.347			49.650
		nach Steuer			nach Steuer
		53.693			116.690

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 62.997

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

47 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-9.428	-9.428	-9.428
2022				-3.426	-3.426	-12.854
2023						-12.854
2024	5.153	-691	4.462	-2.690	1.772	-11.082
2025	5.243	-691	4.552	-2.690	1.862	-9.220
2026	5.335	-691	4.644	-2.690	1.954	-7.266
2027	5.428	-704	4.724	-2.690	2.035	-5.231
2028	5.523	-704	4.819	-2.690	2.130	-3.102
2029	5.620	-717	4.903	-2.690	2.213	-889
2030	5.718	-817	4.902	-2.690	2.212	1.323

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 5.153 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.