

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

60 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 341.187 *) - Augasse 94 - 2. OG - Top 8

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	50.602	2021	-22.880
2022	50.602	2022	-19.627
2023	50.602	2023	-15.253
	151.807		-57.759

151.807
Eigenaufwand vor Steuer

-28.880
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

122.928
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

189.380

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

603
pro Monat

7.230
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

250
pro Monat

3.003
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

170.981

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.226

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

4,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

341.187

36% Eigenaufwand
8% Steuerrückfluss
56% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2039

170.981

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 189.380 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

60 / 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					-50.602		-50.602	-50.602
€	2022					-50.602	11.440	-39.163	-89.765
	2023					-50.602	9.813	-40.789	-130.554
	2024	3.470	325	3.796	-9.473	-5.677	7.627	1.949	-128.605
	2025	5.386	488	5.874	-14.209	-8.335	6.884	-1.451	-130.056
	2026	5.386	488	5.874	-14.209	-8.335	6.347	-1.988	-132.045
	2027	5.572	488	6.060	-14.209	-8.149	6.255	-1.894	-133.938
	2028	5.572	488	6.060	-14.209	-8.149	6.069	-2.080	-136.018
	2029	5.765	488	6.252	-14.209	-7.957	5.974	-1.983	-138.001
	2030	5.638	488	6.125	-14.209	-8.084	5.782	-2.302	-140.303
€	2031	5.836	488	6.324	-14.209	-7.885	5.748	-2.138	-142.440
	2032	5.836	488	6.324	-14.209	-7.885	5.549	-2.336	-144.777
	2033	6.041	488	6.529	-14.209	-7.680	5.448	-2.232	-147.009
	2034	6.041	163	6.204	-14.209	-8.006	5.243	-2.763	-149.772
	2035	6.151		6.151	-14.209	-8.058	5.139	-2.920	-152.691
	2036	6.151		6.151	-14.209	-8.058	4.978	-3.081	-155.772
	2037	6.369		6.369	-14.209	-7.840	2.340	-5.500	-161.272
	2038	6.369		6.369	-14.209	-7.840	-1.041	-8.881	-170.153
	2039	6.991		6.991	-4.733	2.258	-3.086	-828	-170.981
	2040	7.226		7.226		7.226	-3.488	3.739	-167.242

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 488 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

60 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-22.880		-22.880	-22.880
2022				-19.627		-19.627	-42.506
2023				-15.253		-15.253	-57.759
2024	4.048	-578	3.470	-15.253	-1.985	-13.768	-71.527
2025	6.268	-882	5.386	-15.253	-2.827	-12.694	-84.221
2026	6.268	-882	5.386	-15.253	-2.644	-12.511	-96.732
2027	6.471	-899	5.572	-15.253	-2.457	-12.138	-108.869
2028	6.471	-899	5.572	-15.253	-2.268	-11.949	-120.818
2029	6.680	-915	5.765	-15.253	-2.075	-11.564	-132.382
2030	6.680	-1.042	5.638	-15.253	-1.880	-11.495	-143.877
2031	6.896	-1.060	5.836	-15.253	-1.681	-11.098	-154.975
2032	6.896	-1.060	5.836	-15.253	-1.479	-10.896	-165.871
2033	7.118	-1.077	6.041	-15.253	-1.274	-10.486	-176.357
2034	7.118	-1.077	6.041	-15.253	-1.065	-10.277	-186.634
2035	7.348	-1.197	6.151	-15.253	-854	-9.956	-196.590
2036	7.348	-1.197	6.151	-10.193	-638	-4.680	-201.270
2037	7.586	-1.216	6.369	-3.867	-420	2.082	-199.188
2038	7.586	-1.216	6.369		-197	6.172	-193.016
2039	8.262	-1.271	6.991		-16	6.976	-186.040
2040	8.683	-1.457	7.226			7.226	-178.814

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 6.072 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
		85.583			85.583
		minus Steuer			plus Steuer
		-17.039			63.383
		nach Steuer			nach Steuer
		68.545			148.966

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 80.422

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

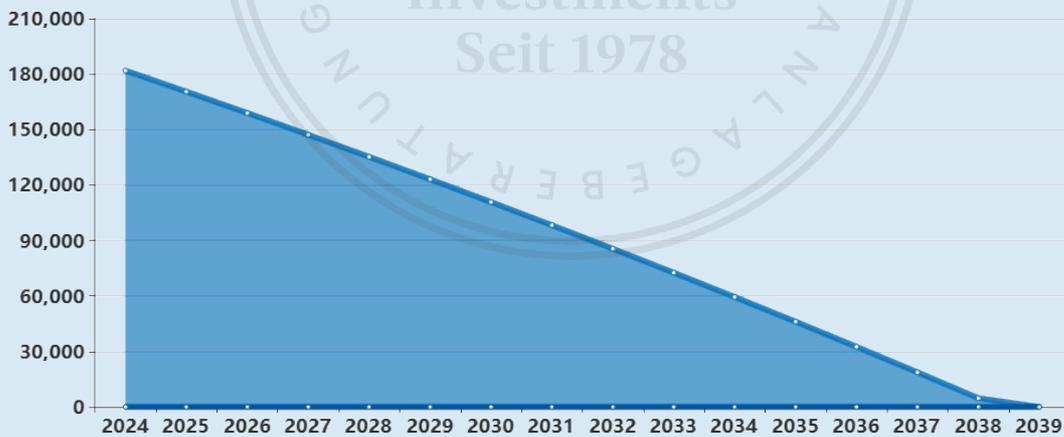
8051 Graz | Augasse 94

KREDITÜBERSICHT

60 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	7.488	1.985	9.473	181.892
2025	11.382	2.827	14.209	170.510
2026	11.566	2.644	14.209	158.944
2027	11.752	2.457	14.209	147.192
2028	11.942	2.268	14.209	135.250
2029	12.134	2.075	14.209	123.116
2030	12.330	1.880	14.209	110.787
2031	12.528	1.681	14.209	98.259
2032	12.730	1.479	14.209	85.528
2033	12.935	1.274	14.209	72.593
2034	13.144	1.065	14.209	59.449
2035	13.356	854	14.209	46.093
2036	13.571	638	14.209	32.522
2037	13.790	420	14.209	18.733
2038	14.012	197	14.209	4.721
2039	4.718	16	4.733	
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

60 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-17.819		-17.819	-17.819
2022				-8.241		-8.241	-26.060
2023							-26.060
2024	6.578	-882	5.696	-3.434	-1.985	277	-25.783
2025	6.693	-882	5.811	-3.434	-2.827	-450	-26.233
2026	6.811	-882	5.928	-3.434	-2.644	-149	-26.382
2027	6.930	-899	6.031	-3.434	-2.457	140	-26.242
2028	7.051	-899	6.152	-3.434	-2.268	451	-25.791
2029	7.174	-915	6.259	-3.434	-2.075	750	-25.041
2030	7.300	-1.042	6.258	-3.434	-1.880	944	-24.097
2031	7.428	-1.060	6.368	-3.434	-1.681	1.253	-22.844
2032	7.558	-1.060	6.498	-3.434	-1.479	1.585	-21.258
2033	7.690	-1.077	6.613	-3.434	-1.274	1.905	-19.353
2034	7.825	-1.077	6.747	-3.434	-1.065	2.248	-17.105
2035	7.961	-1.197	6.764	-3.434	-854	2.477	-14.629
2036	8.101	-1.197	6.903	-3.434	-638	2.831	-11.797
2037	8.243	-1.216	7.026	-3.434	-420	3.173	-8.624
2038	8.387	-1.216	7.170	-3.434	-197	3.539	-5.085
2039	8.534	-1.271	7.263	-3.434	-16	3.814	-1.271
2040	8.683	-1.457	7.226	-3.434		3.793	2.521

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 6.578 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.