

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

55 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 312.755 *) - Augasse 94 - 2. OG - Top 9

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	46.386	2021	-20.973
2022	46.386	2022	-17.991
2023	46.386	2023	-13.982
	139.157		-52.946

139.157
Eigenaufwand vor Steuer

-26.473
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

112.684
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	173.598
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	552 pro Monat	6.628 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	229 pro Monat	2.753 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	156.733
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.624
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,2 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- 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 173.598 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

55 / 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					-46.386		-46.386	-46.386
€	2022					-46.386	10.486	-35.899	-82.285
	2023					-46.386	8.995	-37.390	-119.675
	2024	3.181	298	3.479	-8.683	-5.204	6.991	1.787	-117.888
	2025	4.937	447	5.384	-13.025	-7.641	6.310	-1.330	-119.218
	2026	4.937	447	5.384	-13.025	-7.641	5.818	-1.823	-121.041
	2027	5.108	447	5.555	-13.025	-7.470	5.734	-1.736	-122.777
	2028	5.108	447	5.555	-13.025	-7.470	5.563	-1.907	-124.684
	2029	5.284	447	5.731	-13.025	-7.294	5.476	-1.817	-126.501
	2030	5.168	447	5.615	-13.025	-7.410	5.300	-2.110	-128.611
€	2031	5.350	447	5.797	-13.025	-7.228	5.269	-1.960	-130.571
	2032	5.350	447	5.797	-13.025	-7.228	5.087	-2.142	-132.712
	2033	5.538	447	5.985	-13.025	-7.040	4.994	-2.046	-134.758
	2034	5.538	149	5.687	-13.025	-7.339	4.806	-2.532	-137.291
	2035	5.638		5.638	-13.025	-7.387	4.710	-2.676	-139.967
	2036	5.638		5.638	-13.025	-7.387	4.563	-2.824	-142.791
	2037	5.838		5.838	-13.025	-7.187	2.145	-5.042	-147.833
	2038	5.838		5.838	-13.025	-7.187	-954	-8.141	-155.974
	2039	6.409		6.409	-4.339	2.070	-2.829	-759	-156.733
	2040	6.624		6.624		6.624	-3.197	3.427	-153.306

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 447 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

55 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-20.973		-20.973	-20.973
2022				-17.991		-17.991	-38.964
2023				-13.982		-13.982	-52.946
2024	3.711	-530	3.181	-13.982	-1.820	-12.621	-65.566
2025	5.746	-809	4.937	-13.982	-2.591	-11.636	-77.203
2026	5.746	-809	4.937	-13.982	-2.423	-11.468	-88.671
2027	5.932	-824	5.108	-13.982	-2.252	-11.126	-99.797
2028	5.932	-824	5.108	-13.982	-2.079	-10.953	-110.750
2029	6.123	-839	5.284	-13.982	-1.902	-10.600	-121.350
2030	6.123	-955	5.168	-13.982	-1.723	-10.537	-131.887
2031	6.321	-971	5.350	-13.982	-1.541	-10.173	-142.060
2032	6.321	-971	5.350	-13.982	-1.356	-9.988	-152.048
2033	6.525	-988	5.538	-13.982	-1.168	-9.612	-161.660
2034	6.525	-988	5.538	-13.982	-977	-9.421	-171.081
2035	6.736	-1.098	5.638	-13.982	-782	-9.126	-180.207
2036	6.736	-1.098	5.638	-9.343	-585	-4.290	-184.498
2037	6.954	-1.115	5.838	-3.545	-385	1.909	-182.589
2038	6.954	-1.115	5.838		-181	5.658	-176.931
2039	7.573	-1.165	6.409		-14	6.394	-170.537
2040	7.959	-1.335	6.624			6.624	-163.913

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 5.566 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
		78.451			78.451
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.619			58.101
		nach Steuer			nach Steuer
		62.833			136.552

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 73.720

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

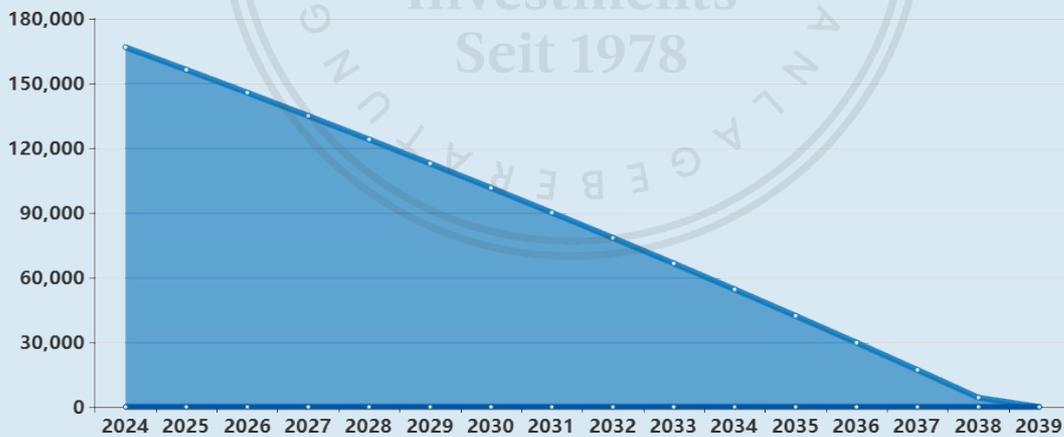
8051 Graz | Augasse 94

KREDITÜBERSICHT

55 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	6.864	1.820	8.683	166.734
2025	10.434	2.591	13.025	156.300
2026	10.602	2.423	13.025	145.699
2027	10.773	2.252	13.025	134.926
2028	10.946	2.079	13.025	123.979
2029	11.123	1.902	13.025	112.857
2030	11.302	1.723	13.025	101.555
2031	11.484	1.541	13.025	90.070
2032	11.669	1.356	13.025	78.401
2033	11.857	1.168	13.025	66.543
2034	12.049	977	13.025	54.495
2035	12.243	782	13.025	42.252
2036	12.440	585	13.025	29.812
2037	12.641	385	13.025	17.172
2038	12.844	181	13.025	4.327
2039	4.324	14	4.339	
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

55 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-16.334		-16.334	-16.334
2022				-7.554		-7.554	-23.889
2023							-23.889
2024	6.030	-809	5.221	-3.148	-1.820	254	-23.635
2025	6.136	-809	5.327	-3.148	-2.591	-412	-24.047
2026	6.243	-809	5.434	-3.148	-2.423	-137	-24.184
2027	6.352	-824	5.529	-3.148	-2.252	129	-24.055
2028	6.463	-824	5.640	-3.148	-2.079	413	-23.642
2029	6.577	-839	5.737	-3.148	-1.902	688	-22.954
2030	6.692	-955	5.736	-3.148	-1.723	865	-22.089
2031	6.809	-971	5.837	-3.148	-1.541	1.149	-20.940
2032	6.928	-971	5.957	-3.148	-1.356	1.453	-19.487
2033	7.049	-988	6.061	-3.148	-1.168	1.746	-17.741
2034	7.172	-988	6.185	-3.148	-977	2.061	-15.680
2035	7.298	-1.098	6.200	-3.148	-782	2.270	-13.410
2036	7.426	-1.098	6.328	-3.148	-585	2.595	-10.814
2037	7.556	-1.115	6.441	-3.148	-385	2.908	-7.906
2038	7.688	-1.115	6.573	-3.148	-181	3.244	-4.661
2039	7.822	-1.165	6.658	-3.148	-14	3.496	-1.165
2040	7.959	-1.335	6.624	-3.148		3.477	2.311

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 6.030 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.