

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

52 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 295.695 *) - Augasse 94 - 2. OG - Top 10

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	43.855	2021	-19.829
2022	43.855	2022	-17.010
2023	43.855	2023	-13.219
	131.566		-50.058

131.566
Eigenaufwand vor Steuer

-25.029
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

106.537
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	164.129
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	522 pro Monat	6.266 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	217 pro Monat	2.603 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	148.183
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.263
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 164.129 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

52 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2021					-43.855		-43.855	-43.855
€	2022					-43.855	9.914	-33.941	-77.796
	2023					-43.855	8.505	-35.351	-113.147
	2024	3.008	282	3.290	-8.210	-4.920	6.610	1.689	-111.458
	2025	4.668	423	5.091	-12.315	-7.224	5.966	-1.258	-112.715
	2026	4.668	423	5.091	-12.315	-7.224	5.501	-1.723	-114.439
	2027	4.829	423	5.252	-12.315	-7.063	5.421	-1.641	-116.080
	2028	4.829	423	5.252	-12.315	-7.063	5.260	-1.803	-117.883
	2029	4.996	423	5.419	-12.315	-6.896	5.178	-1.718	-119.601
	2030	4.886	423	5.309	-12.315	-7.006	5.011	-1.995	-121.596
€	2031	5.058	423	5.481	-12.315	-6.834	4.981	-1.853	-123.448
	2032	5.058	423	5.481	-12.315	-6.834	4.809	-2.025	-125.473
	2033	5.235	423	5.658	-12.315	-6.656	4.722	-1.935	-127.408
	2034	5.235	141	5.376	-12.315	-6.938	4.544	-2.394	-129.802
	2035	5.331		5.331	-12.315	-6.984	4.454	-2.530	-132.333
	2036	5.331		5.331	-12.315	-6.984	4.314	-2.670	-135.002
	2037	5.520		5.520	-12.315	-6.795	2.028	-4.767	-139.769
	2038	5.520		5.520	-12.315	-6.795	-902	-7.697	-147.466
	2039	6.059		6.059	-4.102	1.957	-2.675	-718	-148.183
	2040	6.263		6.263		6.263	-3.023	3.240	-144.943

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 423 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

52 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.829		-19.829	-19.829
2022				-17.010		-17.010	-36.839
2023				-13.219		-13.219	-50.058
2024	3.508	-501	3.008	-13.219	-1.720	-11.932	-61.990
2025	5.433	-765	4.668	-13.219	-2.450	-11.002	-72.991
2026	5.433	-765	4.668	-13.219	-2.291	-10.843	-83.834
2027	5.608	-779	4.829	-13.219	-2.130	-10.520	-94.354
2028	5.608	-779	4.829	-13.219	-1.965	-10.355	-104.709
2029	5.789	-793	4.996	-13.219	-1.799	-10.022	-114.731
2030	5.789	-903	4.886	-13.219	-1.629	-9.962	-124.693
2031	5.976	-918	5.058	-13.219	-1.457	-9.618	-134.312
2032	5.976	-918	5.058	-13.219	-1.282	-9.443	-143.755
2033	6.169	-934	5.235	-13.219	-1.104	-9.088	-152.843
2034	6.169	-934	5.235	-13.219	-923	-8.907	-161.750
2035	6.369	-1.038	5.331	-13.219	-740	-8.628	-170.378
2036	6.369	-1.038	5.331	-8.834	-553	-4.056	-174.434
2037	6.574	-1.054	5.520	-3.352	-364	1.805	-172.629
2038	6.574	-1.054	5.520		-171	5.349	-167.280
2039	7.160	-1.101	6.059		-14	6.046	-161.235
2040	7.525	-1.262	6.263			6.263	-154.972

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 5.263 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
		74.172			74.172
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.767			54.932
		nach Steuer			nach Steuer
		59.405			129.104

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 69.699

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

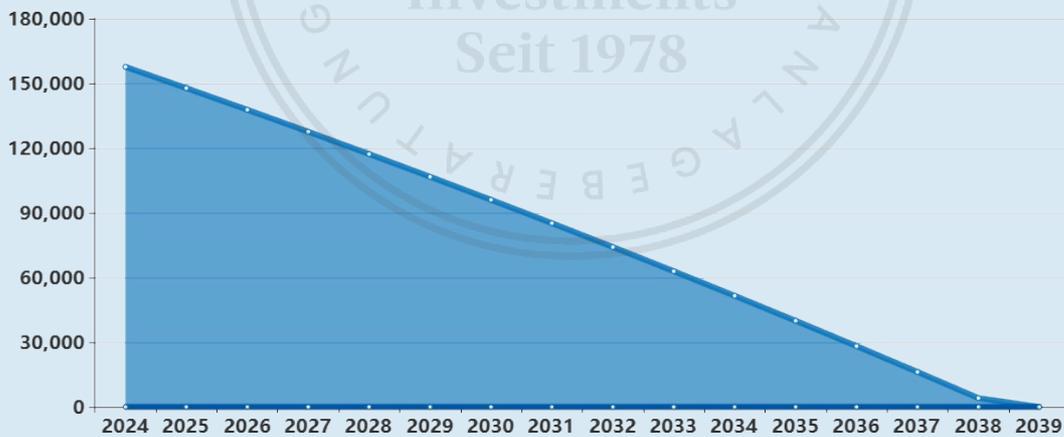
8051 Graz | Augasse 94

KREDITÜBERSICHT

52 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	6.489	1.720	8.210	157.640
2025	9.865	2.450	12.315	147.775
2026	10.024	2.291	12.315	137.752
2027	10.185	2.130	12.315	127.566
2028	10.349	1.965	12.315	117.217
2029	10.516	1.799	12.315	106.701
2030	10.686	1.629	12.315	96.015
2031	10.858	1.457	12.315	85.158
2032	11.033	1.282	12.315	74.125
2033	11.211	1.104	12.315	62.914
2034	11.391	923	12.315	51.523
2035	11.575	740	12.315	39.948
2036	11.762	553	12.315	28.186
2037	11.951	364	12.315	16.235
2038	12.144	171	12.315	4.091
2039	4.089	14	4.102	
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

52 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-15.443		-15.443	-15.443
2022				-7.142		-7.142	-22.586
2023							-22.586
2024	5.701	-765	4.936	-2.976	-1.720	240	-22.345
2025	5.801	-765	5.036	-2.976	-2.450	-390	-22.735
2026	5.902	-765	5.138	-2.976	-2.291	-129	-22.865
2027	6.006	-779	5.227	-2.976	-2.130	121	-22.743
2028	6.111	-779	5.332	-2.976	-1.965	391	-22.352
2029	6.218	-793	5.425	-2.976	-1.799	650	-21.702
2030	6.327	-903	5.423	-2.976	-1.629	818	-20.884
2031	6.437	-918	5.519	-2.976	-1.457	1.086	-19.798
2032	6.550	-918	5.632	-2.976	-1.282	1.374	-18.424
2033	6.665	-934	5.731	-2.976	-1.104	1.651	-16.773
2034	6.781	-934	5.847	-2.976	-923	1.948	-14.825
2035	6.900	-1.038	5.862	-2.976	-740	2.147	-12.678
2036	7.021	-1.038	5.983	-2.976	-553	2.454	-10.224
2037	7.144	-1.054	6.089	-2.976	-364	2.750	-7.474
2038	7.269	-1.054	6.214	-2.976	-171	3.067	-4.407
2039	7.396	-1.101	6.295	-2.976	-14	3.305	-1.102
2040	7.525	-1.262	6.263	-2.976		3.287	2.185

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 5.701 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.