

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

65 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 369.619 *) - Augasse 94 - 2. OG - Top 12

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand

2021	54.819
2022	54.819
2023	54.819
	164.458

Steuerliches Ergebnis

2021	-24.786
2022	-21.262
2023	-16.524
	-62.572

164.458
Eigenaufwand vor Steuer

-31.286
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

133.172
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

205.161

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

653

pro Monat

7.833

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

271

pro Monat

3.254

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

185.229

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.829

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

4,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

369.619

- 36% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2039

185.229

- 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 205.161 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

65 / 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					-54.819		-54.819	-54.819
	2022					-54.819	12.393	-42.426	-97.245
	2023					-54.819	10.631	-44.188	-141.434
	2024	3.760	352	4.112	-10.262	-6.150	8.262	2.112	-139.322
	2025	5.835	529	6.363	-15.393	-9.030	7.458	-1.572	-140.894
	2026	5.835	529	6.363	-15.393	-9.030	6.876	-2.154	-143.048
	2027	6.037	529	6.565	-15.393	-8.828	6.777	-2.052	-145.100
	2028	6.037	529	6.565	-15.393	-8.828	6.575	-2.253	-147.353
	2029	6.245	529	6.774	-15.393	-8.620	6.472	-2.148	-149.501
	2030	6.107	529	6.636	-15.393	-8.757	6.264	-2.494	-151.995
	2031	6.322	529	6.851	-15.393	-8.542	6.227	-2.316	-154.311
	2032	6.322	529	6.851	-15.393	-8.542	6.011	-2.531	-156.841
	2033	6.544	529	7.073	-15.393	-8.320	5.902	-2.418	-159.260
	2034	6.544	176	6.721	-15.393	-8.673	5.680	-2.993	-162.253
	2035	6.663		6.663	-15.393	-8.730	5.567	-3.163	-165.416
	2036	6.663		6.663	-15.393	-8.730	5.393	-3.337	-168.753
	2037	6.900		6.900	-15.393	-8.493	2.535	-5.958	-174.711
	2038	6.900		6.900	-15.393	-8.493	-1.128	-9.621	-184.332
	2039	7.574		7.574	-5.128	2.446	-3.343	-897	-185.229
	2040	7.829		7.829		7.829	-3.778	4.050	-181.179

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 529 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

65 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-24.786		-24.786	-24.786
2022				-21.262		-21.262	-46.048
2023				-16.524		-16.524	-62.572
2024	4.386	-626	3.760	-16.524	-2.151	-14.915	-77.487
2025	6.791	-956	5.835	-16.524	-3.063	-13.752	-91.239
2026	6.791	-956	5.835	-16.524	-2.864	-13.553	-104.793
2027	7.010	-974	6.037	-16.524	-2.662	-13.149	-117.942
2028	7.010	-974	6.037	-16.524	-2.457	-12.944	-130.886
2029	7.237	-992	6.245	-16.524	-2.248	-12.527	-143.414
2030	7.237	-1.129	6.107	-16.524	-2.036	-12.453	-155.867
2031	7.470	-1.148	6.322	-16.524	-1.821	-12.023	-167.889
2032	7.470	-1.148	6.322	-16.524	-1.602	-11.804	-179.693
2033	7.712	-1.167	6.544	-16.524	-1.380	-11.360	-191.053
2034	7.712	-1.167	6.544	-16.524	-1.154	-11.134	-202.187
2035	7.961	-1.297	6.663	-16.524	-925	-10.785	-212.972
2036	7.961	-1.297	6.663	-11.042	-691	-5.070	-218.043
2037	8.218	-1.318	6.900	-4.190	-455	2.256	-215.787
2038	8.218	-1.318	6.900		-214	6.686	-209.101
2039	8.950	-1.376	7.574		-17	7.557	-201.544
2040	9.406	-1.578	7.829			7.829	-193.715

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 6.578 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
		92.715			92.715
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.458			68.665
		nach Steuer			nach Steuer
		74.257			161.380

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 87.123

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

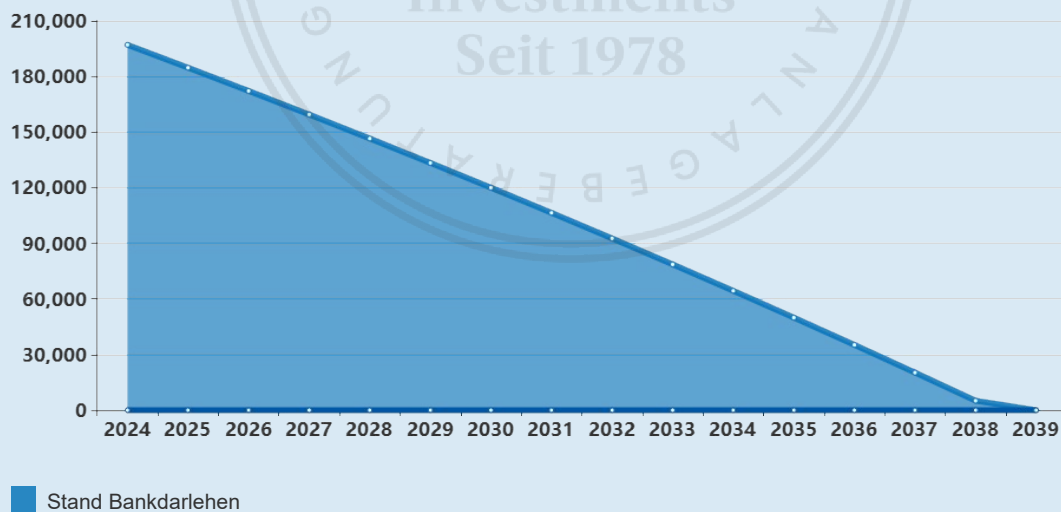
8051 Graz | Augasse 94

KREDITÜBERSICHT

65 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	8.112	2.151	10.262	197.050
2025	12.331	3.063	15.393	184.719
2026	12.529	2.864	15.393	172.189
2027	12.731	2.662	15.393	159.458
2028	12.937	2.457	15.393	146.521
2029	13.145	2.248	15.393	133.376
2030	13.357	2.036	15.393	120.019
2031	13.572	1.821	15.393	106.447
2032	13.791	1.602	15.393	92.656
2033	14.013	1.380	15.393	78.642
2034	14.239	1.154	15.393	64.403
2035	14.469	925	15.393	49.935
2036	14.702	691	15.393	35.233
2037	14.939	455	15.393	20.294
2038	15.180	214	15.393	5.114
2039	5.111	17	5.128	
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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

65 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.304		-19.304	-19.304
2022				-8.928		-8.928	-28.232
2023							-28.232
2024	7.127	-956	6.171	-3.720	-2.151	300	-27.932
2025	7.251	-956	6.295	-3.720	-3.063	-487	-28.419
2026	7.378	-956	6.422	-3.720	-2.864	-162	-28.581
2027	7.507	-974	6.534	-3.720	-2.662	152	-28.429
2028	7.639	-974	6.665	-3.720	-2.457	488	-27.940
2029	7.772	-992	6.781	-3.720	-2.248	813	-27.128
2030	7.908	-1.129	6.779	-3.720	-2.036	1.023	-26.105
2031	8.047	-1.148	6.899	-3.720	-1.821	1.358	-24.747
2032	8.188	-1.148	7.040	-3.720	-1.602	1.717	-23.030
2033	8.331	-1.167	7.164	-3.720	-1.380	2.064	-20.966
2034	8.477	-1.167	7.309	-3.720	-1.154	2.435	-18.531
2035	8.625	-1.297	7.328	-3.720	-925	2.683	-15.848
2036	8.776	-1.297	7.479	-3.720	-691	3.067	-12.780
2037	8.929	-1.318	7.612	-3.720	-455	3.437	-9.343
2038	9.086	-1.318	7.768	-3.720	-214	3.834	-5.509
2039	9.245	-1.376	7.868	-3.720	-17	4.131	-1.377
2040	9.406	-1.578	7.829	-3.720		4.109	2.731

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 7.127 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.