



VARIANTE BARZEICHNUNG 306 / 1.660 MITEIGENTUMSANTEILE



VERSPROCHEN - GEHALTEN38 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

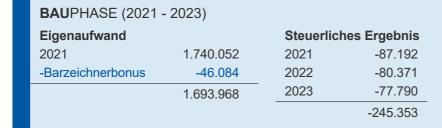
8051 Graz | Augasse 94

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichner

306 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 1.740.052 *)



1.693.968
Eigenaufwand vor Steuer

-122.677
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

1.571.292
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2039)

Ø Zufluss vor Steuer ***) 2.589 pro Monat

31.063 pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer ***) **4.070** pro Monat

48.836

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,1%

ERTRAGSPHASE II (ab 2040)

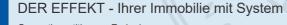
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

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

789.917 36.854

4.7 %



Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

1.740.052

90% Eigenaufwand
7% Steuerrückfluss
3% Barzeichnerbonus



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 - 2039

789.917

44% gebundenes Kapital
23% Steuerrückfluss
31% Mieten

2% 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.
- ***) 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.

8051 Graz | Augasse 94

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

306 / 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				-1.693.968		-1.693.968		-1.693.968
	2022					43.596	43.596	2,57 %	-1.650.372
	2023					40.186	40.186	2,43 %	-1.610.187
	2024	17.699	1.659	19.358	19.358	38.895	58.253	3,62 %	-1.551.934
	2025	27.468	2.489	29.957	29.957	30.046	60.003	3,87 %	-1.491.931
	2026	27.468	2.489	29.957	29.957	25.161	55.118	3,69 %	-1.436.813
	2027	28.418	2.489	30.907	30.907	25.161	56.068	3,90 %	-1.380.745
	2028	28.418	2.489	30.907	30.907	24.686	55.593	4,03 %	-1.325.152
	2029	29.399	2.489	31.888	31.888	24.686	56.574	4,27 %	-1.268.578
	2030	28.751	2.489	31.240	31.240	24.196	55.436	4,37 %	-1.213.143
€	2031	29.764	2.489	32.252	32.252	24.519	56.772	4,68 %	-1.156.371
	2032	29.764	2.489	32.252	32.252	24.013	56.266	4,87 %	-1.100.105
	2033	30.809	2.489	33.297	33.297	24.013	57.311	5,21 %	-1.042.795
	2034	30.809	830	31.638	31.638	23.491	55.129	5,29 %	-987.665
	2035	31.370		31.370	31.370	23.491	54.860	5,55 %	-932.805
	2036	31.370		31.370	31.370	23.210	54.580	5,85 %	-878.225
	2037	32.483		32.483	32.483	10.307	42.790	4,87 %	-835.435
	2038	32.483		32.483	32.483	-6.380	26.104	3,12 %	-809.332
	2039	35.656	-11 -	35.656	35.656	-16.242	19.414	2,40 %	-789.917
	2040	36.854		36.854	36.854	-17.828	19.026	2,41 %	-770.891

^{*)} Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 2.489 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

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.

^{**)} Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

^{***)} angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

^{****)} Nettoeinnahmen / Aufwand MIT Berücksichtigung der Steuer.

^{*****)} kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

8051 Graz | Augasse 94

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

306 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-87.192	-87.192	-87.192
2022				-80.371	-80.371	-167.563
2023				-77.790	-77.790	-245.353
2024	20.646	-2.947	17.699	-77.790	-60.092	-305.445
2025	31.969	-4.500	27.468	-77.790	-50.322	-355.766
2026	31.969	-4.500	27.468	-77.790	-50.322	-406.088
2027	33.002	-4.583	28.418	-77.790	-49.372	-455.460
2028	33.002	-4.583	28.418	-77.790	-49.372	-504.832
2029	34.068	-4.668	29.399	-77.790	-48.391	-553.223
2030	34.068	-5.316	28.751	-77.790	-49.039	-602.262
2031	35.168	-5.404	29.764	-77.790	-48.027	-650.289
2032	35.168	-5.404	29.764	-77.790	-48.027	-698.315
2033	36.304	-5.495	30.809	-77.790	-46.981	-745.297
2034	36.304	-5.495	30.809	-77.790	-46.981	-792.278
2035	37.476	-6.107	31.370	-77.790	-46.421	-838.699
2036	37.476	-6.107	31.370	-51.983	-20.614	-859.313
2037	38.687	-6.204	32.483	-19.724	12.759	-846.554
2038	38.687	-6.204	32.483		32.483	-814.070
2039	42.135	-6.480	35.656		35.656	-778.414
2040	44.283	-7.429	36.854		36.854	-741.560

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 30.969 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 minus Steuer nach Steuer	436.474 -86.897 349.577			Nettoeinnahmen plus Steuer nach Steuer	436.474 323.254 759.728		
Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 410.151								

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.

8051 Graz | Augasse 94

TOTALGEWINNBERECHNUNG

306 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-61.384	-61.384	-61.384
2022				-22.305	-22.305	-83.689
2023						-83.689
2024	33.549	-4.500	29.049	-17.512	11.537	-72.152
2025	34.137	-4.500	29.636	-17.512	12.124	-60.028
2026	34.734	-4.500	30.233	-17.512	12.721	-47.307
2027	35.342	-4.583	30.759	-17.512	13.247	-34.060
2028	35.960	-4.583	31.377	-17.512	13.865	-20.195
2029	36.590	-4.668	31.921	-17.512	14.409	-5.786
2030	37.230	-5.316	31.914	-17.512	14.402	8.616

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 33.549 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.



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.