

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

66 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 375.305 *) - Augasse 94 - 3. OG - Top 17

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	55.663	2021	-25.167
2022	55.663	2022	-21.589
2023	55.663	2023	-16.778
	166.988		-63.535

166.988
Eigenaufwand vor Steuer

-31.767
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

135.220
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	208.317
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	663 pro Monat	7.953 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	275 pro Monat	3.304 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	188.079
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.949
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 208.317 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

66 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2021					-55.663		-55.663	-55.663
€	2022					-55.663	12.584	-43.079	-98.742
	2023					-55.663	10.795	-44.868	-143.610
	2024	3.817	358	4.175	-10.420	-6.245	8.389	2.144	-141.465
	2025	5.925	537	6.461	-15.630	-9.169	7.572	-1.597	-143.062
	2026	5.925	537	6.461	-15.630	-9.169	6.982	-2.187	-145.249
	2027	6.129	537	6.666	-15.630	-8.964	6.881	-2.083	-147.332
	2028	6.129	537	6.666	-15.630	-8.964	6.676	-2.288	-149.620
	2029	6.341	537	6.878	-15.630	-8.752	6.572	-2.181	-151.801
	2030	6.201	537	6.738	-15.630	-8.892	6.360	-2.532	-154.333
€	2031	6.420	537	6.956	-15.630	-8.674	6.322	-2.351	-156.685
	2032	6.420	537	6.956	-15.630	-8.674	6.104	-2.570	-159.254
	2033	6.645	537	7.182	-15.630	-8.448	5.993	-2.456	-161.710
	2034	6.645	179	6.824	-15.630	-8.806	5.767	-3.039	-164.749
	2035	6.766		6.766	-15.630	-8.864	5.653	-3.212	-167.961
	2036	6.766		6.766	-15.630	-8.864	5.476	-3.389	-171.349
	2037	7.006		7.006	-15.630	-8.624	2.574	-6.050	-177.399
	2038	7.006		7.006	-15.630	-8.624	-1.145	-9.769	-187.168
	2039	7.690		7.690	-5.207	2.484	-3.395	-911	-188.079
	2040	7.949		7.949		7.949	-3.837	4.112	-183.967

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 537 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

66 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-25.167		-25.167	-25.167
2022				-21.589		-21.589	-46.757
2023				-16.778		-16.778	-63.535
2024	4.453	-636	3.817	-16.778	-2.184	-15.145	-78.680
2025	6.895	-971	5.925	-16.778	-3.110	-13.963	-92.643
2026	6.895	-971	5.925	-16.778	-2.908	-13.762	-106.405
2027	7.118	-989	6.129	-16.778	-2.703	-13.352	-119.756
2028	7.118	-989	6.129	-16.778	-2.495	-13.143	-132.900
2029	7.348	-1.007	6.341	-16.778	-2.283	-12.720	-145.620
2030	7.348	-1.147	6.201	-16.778	-2.068	-12.645	-158.265
2031	7.585	-1.166	6.420	-16.778	-1.849	-12.208	-170.472
2032	7.585	-1.166	6.420	-16.778	-1.627	-11.986	-182.458
2033	7.830	-1.185	6.645	-16.778	-1.401	-11.535	-193.993
2034	7.830	-1.185	6.645	-16.778	-1.172	-11.305	-205.298
2035	8.083	-1.317	6.766	-16.778	-939	-10.951	-216.249
2036	8.083	-1.317	6.766	-11.212	-702	-5.148	-221.397
2037	8.344	-1.338	7.006	-4.254	-461	2.290	-219.107
2038	8.344	-1.338	7.006		-217	6.789	-212.317
2039	9.088	-1.398	7.690		-17	7.673	-204.644
2040	9.551	-1.602	7.949			7.949	-196.695

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 6.680 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
		94.142			94.142
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.742			69.721
		nach Steuer			nach Steuer
		75.399			163.863

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 88.464

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

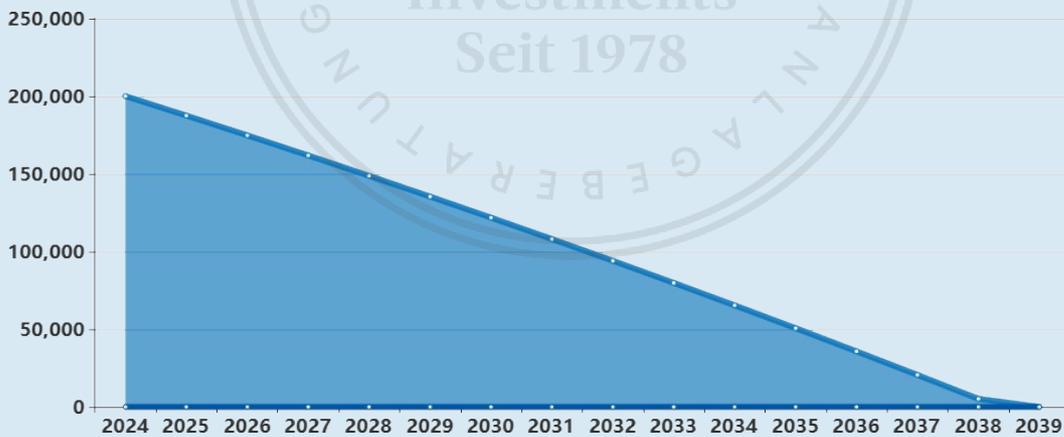
8051 Graz | Augasse 94

KREDITÜBERSICHT

66 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	8.236	2.184	10.420	200.081
2025	12.520	3.110	15.630	187.561
2026	12.722	2.908	15.630	174.838
2027	12.927	2.703	15.630	161.911
2028	13.136	2.495	15.630	148.775
2029	13.347	2.283	15.630	135.428
2030	13.563	2.068	15.630	121.866
2031	13.781	1.849	15.630	108.084
2032	14.003	1.627	15.630	94.081
2033	14.229	1.401	15.630	79.852
2034	14.458	1.172	15.630	65.394
2035	14.691	939	15.630	50.703
2036	14.928	702	15.630	35.775
2037	15.169	461	15.630	20.606
2038	15.413	217	15.630	5.193
2039	5.189	17	5.207	
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

66 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.601		-19.601	-19.601
2022				-9.065		-9.065	-28.666
2023							-28.666
2024	7.236	-971	6.265	-3.777	-2.184	305	-28.362
2025	7.363	-971	6.392	-3.777	-3.110	-495	-28.856
2026	7.492	-971	6.521	-3.777	-2.908	-164	-29.020
2027	7.623	-989	6.634	-3.777	-2.703	154	-28.866
2028	7.756	-989	6.768	-3.777	-2.495	496	-28.370
2029	7.892	-1.007	6.885	-3.777	-2.283	825	-27.545
2030	8.030	-1.147	6.883	-3.777	-2.068	1.039	-26.507
2031	8.170	-1.166	7.005	-3.777	-1.849	1.379	-25.128
2032	8.313	-1.166	7.148	-3.777	-1.627	1.744	-23.384
2033	8.459	-1.185	7.274	-3.777	-1.401	2.095	-21.289
2034	8.607	-1.185	7.422	-3.777	-1.172	2.473	-18.816
2035	8.758	-1.317	7.440	-3.777	-939	2.724	-16.091
2036	8.911	-1.317	7.594	-3.777	-702	3.115	-12.977
2037	9.067	-1.338	7.729	-3.777	-461	3.490	-9.487
2038	9.225	-1.338	7.887	-3.777	-217	3.893	-5.593
2039	9.387	-1.398	7.989	-3.777	-17	4.195	-1.398
2040	9.551	-1.602	7.949	-3.777		4.172	2.773

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 7.236 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.