

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

67 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 380.992 *) - Augasse 94 - 4. OG - Top 18

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand

2021	56.506
2022	56.506
2023	56.506
	169.518

Steuerliches Ergebnis

2021	-25.549
2022	-21.916
2023	-17.033
	-64.498

169.518
Eigenaufwand vor Steuer

-32.249
Steuerrückfluss**) bei 50%

Progression

137.269
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

211.474

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

673
pro Monat

8.074
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

279
pro Monat

3.354
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

190.929

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.069

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

4,2 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

380.992

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 -
2039

190.929

- 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 211.474 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

67 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2021					-56.506		-56.506	-56.506
€	2022					-56.506	12.774	-43.732	-100.238
	2023					-56.506	10.958	-45.548	-145.786
	2024	3.875	363	4.238	-10.578	-6.340	8.516	2.177	-143.609
	2025	6.014	545	6.559	-15.867	-9.308	7.687	-1.621	-145.230
	2026	6.014	545	6.559	-15.867	-9.308	7.088	-2.220	-147.450
	2027	6.222	545	6.767	-15.867	-9.100	6.985	-2.115	-149.564
	2028	6.222	545	6.767	-15.867	-9.100	6.777	-2.323	-151.887
	2029	6.437	545	6.982	-15.867	-8.885	6.671	-2.214	-154.101
	2030	6.295	545	6.840	-15.867	-9.027	6.456	-2.570	-156.671
€	2031	6.517	545	7.062	-15.867	-8.805	6.418	-2.387	-159.059
	2032	6.517	545	7.062	-15.867	-8.805	6.196	-2.609	-161.667
	2033	6.746	545	7.291	-15.867	-8.576	6.084	-2.493	-164.160
	2034	6.746	182	6.927	-15.867	-8.940	5.855	-3.085	-167.245
	2035	6.868		6.868	-15.867	-8.999	5.738	-3.260	-170.505
	2036	6.868		6.868	-15.867	-8.999	5.559	-3.440	-173.945
	2037	7.112		7.112	-15.867	-8.755	2.613	-6.142	-180.087
	2038	7.112		7.112	-15.867	-8.755	-1.163	-9.917	-190.004
	2039	7.807		7.807	-5.285	2.522	-3.446	-925	-190.929
	2040	8.069		8.069		8.069	-3.895	4.175	-186.754

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 545 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

67 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-25.549		-25.549	-25.549
2022				-21.916		-21.916	-47.465
2023				-17.033		-17.033	-64.498
2024	4.520	-645	3.875	-17.033	-2.217	-15.374	-79.872
2025	7.000	-985	6.014	-17.033	-3.157	-14.175	-94.047
2026	7.000	-985	6.014	-17.033	-2.952	-13.970	-108.017
2027	7.226	-1.003	6.222	-17.033	-2.744	-13.554	-121.571
2028	7.226	-1.003	6.222	-17.033	-2.532	-13.343	-134.913
2029	7.459	-1.022	6.437	-17.033	-2.317	-12.913	-147.826
2030	7.459	-1.164	6.295	-17.033	-2.099	-12.836	-160.663
2031	7.700	-1.183	6.517	-17.033	-1.877	-12.393	-173.055
2032	7.700	-1.183	6.517	-17.033	-1.652	-12.167	-185.223
2033	7.949	-1.203	6.746	-17.033	-1.422	-11.709	-196.932
2034	7.949	-1.203	6.746	-17.033	-1.190	-11.476	-208.408
2035	8.206	-1.337	6.868	-17.033	-953	-11.117	-219.525
2036	8.206	-1.337	6.868	-11.382	-713	-5.226	-224.752
2037	8.471	-1.358	7.112	-4.319	-468	2.325	-222.426
2038	8.471	-1.358	7.112		-220	6.892	-215.534
2039	9.226	-1.419	7.807		-18	7.789	-207.745
2040	9.696	-1.627	8.069			8.069	-199.676

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 6.781 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
		95.568			95.568
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.026			70.778
		nach Steuer			nach Steuer
		76.541			166.346

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 89.804

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

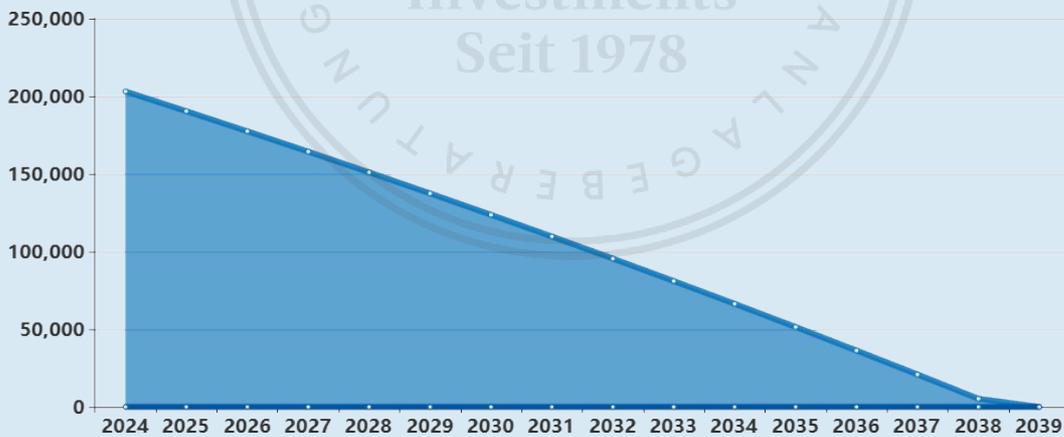
8051 Graz | Augasse 94

KREDITÜBERSICHT

67 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	8.361	2.217	10.578	203.113
2025	12.710	3.157	15.867	190.402
2026	12.915	2.952	15.867	177.487
2027	13.123	2.744	15.867	164.364
2028	13.335	2.532	15.867	151.030
2029	13.550	2.317	15.867	137.480
2030	13.768	2.099	15.867	123.712
2031	13.990	1.877	15.867	109.722
2032	14.215	1.652	15.867	95.507
2033	14.445	1.422	15.867	81.062
2034	14.677	1.190	15.867	66.385
2035	14.914	953	15.867	51.471
2036	15.154	713	15.867	36.317
2037	15.399	468	15.867	20.918
2038	15.647	220	15.867	5.271
2039	5.268	18	5.285	
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

67 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.898		-19.898	-19.898
2022				-9.202		-9.202	-29.101
2023							-29.101
2024	7.346	-985	6.360	-3.834	-2.217	309	-28.791
2025	7.474	-985	6.489	-3.834	-3.157	-502	-29.294
2026	7.605	-985	6.620	-3.834	-2.952	-167	-29.460
2027	7.738	-1.003	6.735	-3.834	-2.744	157	-29.304
2028	7.874	-1.003	6.870	-3.834	-2.532	503	-28.800
2029	8.011	-1.022	6.989	-3.834	-2.317	838	-27.963
2030	8.152	-1.164	6.988	-3.834	-2.099	1.054	-26.908
2031	8.294	-1.183	7.111	-3.834	-1.877	1.400	-25.509
2032	8.439	-1.183	7.256	-3.834	-1.652	1.770	-23.738
2033	8.587	-1.203	7.384	-3.834	-1.422	2.127	-21.611
2034	8.737	-1.203	7.534	-3.834	-1.190	2.510	-19.101
2035	8.890	-1.337	7.553	-3.834	-953	2.766	-16.335
2036	9.046	-1.337	7.709	-3.834	-713	3.162	-13.174
2037	9.204	-1.358	7.846	-3.834	-468	3.543	-9.631
2038	9.365	-1.358	8.007	-3.834	-220	3.952	-5.678
2039	9.529	-1.419	8.110	-3.834	-18	4.259	-1.420
2040	9.696	-1.627	8.069	-3.834		4.235	2.815

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 7.346 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.