IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt
IHRES INVESTMENTS

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
57 / 1.660 MITEIGENTUMSANTEILE

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

57 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 324.127 *) - Augasse 94 - 4. OG - Top 19

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	48.072	2021	-21.736
2022	48.072	2022	-18.645
2023	48.072	2023	-14.490
	144.217		-54.871

144.217
Eigenaufwand vor Steuer

-27.436
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

116.781
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***) 179.911

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	572 pro Monat	6.869 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**238** pro Monat	**2.853** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	162.432
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	6.865
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,2 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

324.127

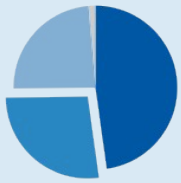
- 36% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 - 2039

162.432

- 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 179.911 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

57 / 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					-48.072		-48.072	-48.072
	2022					-48.072	10.868	-37.205	-85.277
	2023					-48.072	9.323	-38.750	-124.027
	2024	3.297	309	3.606	-8.999	-5.393	7.245	1.852	-122.175
	2025	5.117	464	5.580	-13.499	-7.919	6.540	-1.379	-123.553
	2026	5.117	464	5.580	-13.499	-7.919	6.030	-1.889	-125.442
	2027	5.294	464	5.757	-13.499	-7.742	5.943	-1.799	-127.241
	2028	5.294	464	5.757	-13.499	-7.742	5.766	-1.976	-129.218
	2029	5.476	464	5.940	-13.499	-7.559	5.676	-1.883	-131.101
	2030	5.356	464	5.819	-13.499	-7.680	5.493	-2.187	-133.288
€	2031	5.544	464	6.008	-13.499	-7.491	5.460	-2.031	-135.319
	2032	5.544	464	6.008	-13.499	-7.491	5.272	-2.219	-137.538
	2033	5.739	464	6.202	-13.499	-7.296	5.176	-2.121	-139.659
	2034	5.739	155	5.893	-13.499	-7.605	4.981	-2.625	-142.283
	2035	5.843		5.843	-13.499	-7.655	4.882	-2.774	-145.057
	2036	5.843		5.843	-13.499	-7.655	4.729	-2.927	-147.983
	2037	6.051		6.051	-13.499	-7.448	2.223	-5.225	-153.208
	2038	6.051		6.051	-13.499	-7.448	-989	-8.437	-161.645
	2039	6.642		6.642	-4.497	2.145	-2.932	-786	**-162.432**
	2040	6.865		**6.865**		6.865	-3.313	3.552	-158.880

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 464 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

57 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-21.736		-21.736	-21.736
2022				-18.645		-18.645	-40.381
2023				-14.490		-14.490	-54.871
2024	3.846	-549	3.297	-14.490	-1.886	-13.079	-67.951
2025	5.955	-838	5.117	-14.490	-2.686	-12.059	-80.010
2026	5.955	-838	5.117	-14.490	-2.511	-11.885	-91.895
2027	6.147	-854	5.294	-14.490	-2.334	-11.531	-103.426
2028	6.147	-854	5.294	-14.490	-2.154	-11.351	-114.777
2029	6.346	-870	5.476	-14.490	-1.972	-10.986	-125.763
2030	6.346	-990	5.356	-14.490	-1.786	-10.920	-136.683
2031	6.551	-1.007	5.544	-14.490	-1.597	-10.543	-147.226
2032	6.551	-1.007	5.544	-14.490	-1.405	-10.351	-157.577
2033	6.762	-1.024	5.739	-14.490	-1.210	-9.962	-167.539
2034	6.762	-1.024	5.739	-14.490	-1.012	-9.764	-177.303
2035	6.981	-1.138	5.843	-14.490	-811	-9.458	-186.760
2036	6.981	-1.138	5.843	-9.683	-606	-4.446	-191.207
2037	7.206	-1.156	6.051	-3.674	-399	1.978	-189.228
2038	7.206	-1.156	6.051		-187	5.863	-183.365
2039	7.849	-1.207	6.642		-15	6.627	-176.738
2040	8.249	-1.384	6.865			6.865	-169.873

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 5.769 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.

Nettoeinnahmen	81.304
minus Steuer	-16.187
nach Steuer	**65.117**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	81.304
plus Steuer	60.214
nach Steuer	**141.518**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 76.401

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

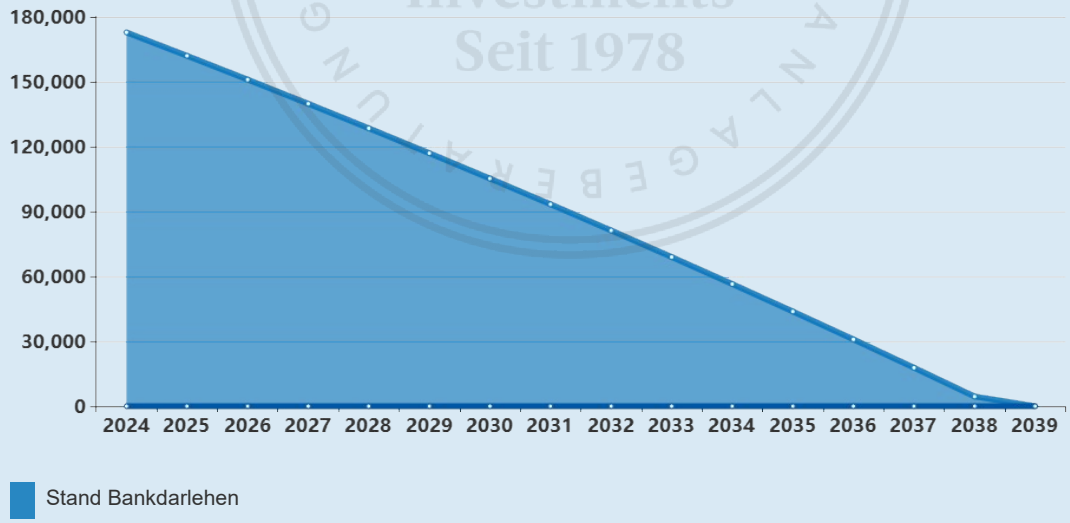
8051 Graz | Augasse 94

KREDITÜBERSICHT

57 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	7.113	1.886	8.999	172.797
2025	10.813	2.686	13.499	161.984
2026	10.987	2.511	13.499	150.997
2027	11.164	2.334	13.499	139.832
2028	11.344	2.154	13.499	128.488
2029	11.527	1.972	13.499	116.961
2030	11.713	1.786	13.499	105.247
2031	11.902	1.597	13.499	93.346
2032	12.094	1.405	13.499	81.252
2033	12.289	1.210	13.499	68.963
2034	12.487	1.012	13.499	56.477
2035	12.688	811	13.499	43.789
2036	12.892	606	13.499	30.896
2037	13.100	399	13.499	17.796
2038	13.311	187	13.499	4.485
2039	4.482	15	4.497	
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
IFA
Immobilien
Investments
Seit 1978

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

57 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-16.928		-16.928	-16.928
2022				-7.829		-7.829	-24.757
2023							-24.757
2024	6.249	-838	5.411	-3.262	-1.886	263	-24.494
2025	6.359	-838	5.520	-3.262	-2.686	-427	-24.921
2026	6.470	-838	5.632	-3.262	-2.511	-142	-25.063
2027	6.583	-854	5.730	-3.262	-2.334	133	-24.930
2028	6.698	-854	5.845	-3.262	-2.154	428	-24.502
2029	6.816	-870	5.946	-3.262	-1.972	713	-23.789
2030	6.935	-990	5.945	-3.262	-1.786	897	-22.892
2031	7.056	-1.007	6.050	-3.262	-1.597	1.191	-21.701
2032	7.180	-1.007	6.173	-3.262	-1.405	1.506	-20.195
2033	7.305	-1.024	6.282	-3.262	-1.210	1.810	-18.386
2034	7.433	-1.024	6.410	-3.262	-1.012	2.136	-16.250
2035	7.563	-1.138	6.426	-3.262	-811	2.353	-13.897
2036	7.696	-1.138	6.558	-3.262	-606	2.690	-11.207
2037	7.830	-1.156	6.675	-3.262	-399	3.014	-8.193
2038	7.967	-1.156	6.812	-3.262	-187	3.362	-4.831
2039	8.107	-1.207	6.900	-3.262	-15	3.623	-1.208
2040	**8.249**	**-1.384**	**6.865**	**-3.262**		**3.603**	**2.395**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 6.249 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.

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.