

VARIANTE BARZEICHNUNG
68 / 1.660 MITEIGENTUMSANTEILE

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

Barzeichner

68 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 386.678 *) - Augasse 94 - 4. OG - Top 22

BAUPHASE (2021 - 2023)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2021	-19.376
2021	386.678	2022	-17.860
-Barzeichnerbonus	-10.241	2023	-17.287
	<u>376.437</u>		<u>-54.523</u>

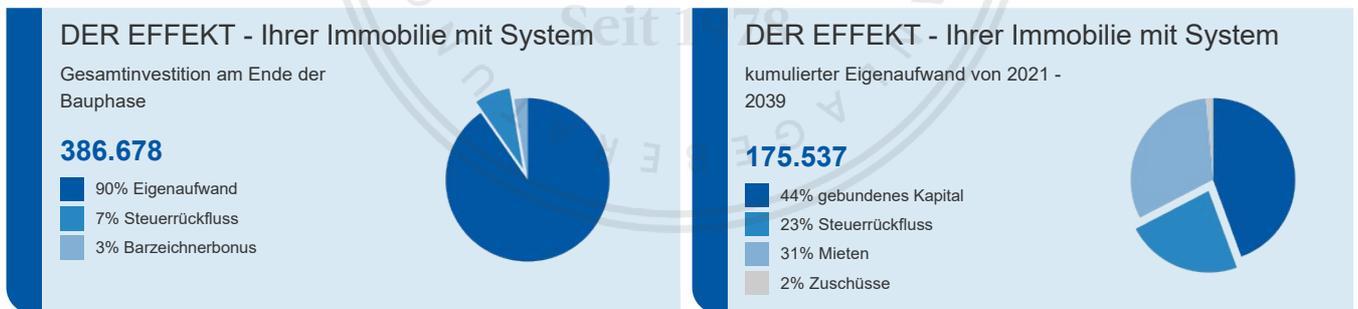
376.437
Eigenaufwand vor Steuer

-27.261
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

349.176
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2024 - 2039)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	575 pro Monat	6.903 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)
			904 pro Monat
			10.852 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,1%

ERTRAGSPHASE II (ab 2040)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	175.537
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	8.190
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,7 %



*) 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.

BAUHERRENMODELL PLUS

8051 Graz | Augasse 94

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

68 / 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				-376.437		-376.437		-376.437
2022					9.688	9.688	2,57 %	-366.749
2023					8.930	8.930	2,43 %	-357.819
2024	3.933	369	4.302	4.302	8.643	12.945	3,62 %	-344.874
2025	6.104	553	6.657	6.657	6.677	13.334	3,87 %	-331.540
2026	6.104	553	6.657	6.657	5.591	12.248	3,69 %	-319.292
2027	6.315	553	6.868	6.868	5.591	12.460	3,90 %	-306.832
2028	6.315	553	6.868	6.868	5.486	12.354	4,03 %	-294.478
2029	6.533	553	7.086	7.086	5.486	12.572	4,27 %	-281.906
2030	6.389	553	6.942	6.942	5.377	12.319	4,37 %	-269.587
2031	6.614	553	7.167	7.167	5.449	12.616	4,68 %	-256.971
2032	6.614	553	7.167	7.167	5.336	12.503	4,87 %	-244.468
2033	6.846	553	7.399	7.399	5.336	12.736	5,21 %	-231.732
2034	6.846	184	7.031	7.031	5.220	12.251	5,29 %	-219.481
2035	6.971		6.971	6.971	5.220	12.191	5,55 %	-207.290
2036	6.971		6.971	6.971	5.158	12.129	5,85 %	-195.161
2037	7.218		7.218	7.218	2.290	9.509	4,87 %	-185.652
2038	7.218		7.218	7.218	-1.418	5.801	3,12 %	-179.851
2039	7.924		7.924	7.924	-3.609	4.314	2,40 %	-175.537
2040	8.190		8.190	8.190	-3.962	4.228	2,41 %	-171.309

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 553 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

***) Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

****) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2021

*****) Nettoeinnahmen / Aufwand 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

68 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-19.376	-19.376	-19.376
2022				-17.860	-17.860	-37.236
2023				-17.287	-17.287	-54.523
2024	4.588	-655	3.933	-17.287	-13.354	-67.877
2025	7.104	-1.000	6.104	-17.287	-11.183	-79.059
2026	7.104	-1.000	6.104	-17.287	-11.183	-90.242
2027	7.334	-1.018	6.315	-17.287	-10.972	-101.213
2028	7.334	-1.018	6.315	-17.287	-10.972	-112.185
2029	7.571	-1.037	6.533	-17.287	-10.754	-122.939
2030	7.571	-1.181	6.389	-17.287	-10.898	-133.836
2031	7.815	-1.201	6.614	-17.287	-10.673	-144.509
2032	7.815	-1.201	6.614	-17.287	-10.673	-155.181
2033	8.068	-1.221	6.846	-17.287	-10.440	-165.622
2034	8.068	-1.221	6.846	-17.287	-10.440	-176.062
2035	8.328	-1.357	6.971	-17.287	-10.316	-186.378
2036	8.328	-1.357	6.971	-11.552	-4.581	-190.958
2037	8.597	-1.379	7.218	-4.383	2.835	-188.123
2038	8.597	-1.379	7.218		7.218	-180.905
2039	9.363	-1.440	7.924		7.924	-172.981
2040	9.841	-1.651	8.190		8.190	-164.791

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2024 in Höhe von rd. EUR 6.882 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 marktconformen 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			Nettoeinnahmen
		96.994			96.994
		minus Steuer			plus Steuer
		-19.310			71.834
		nach Steuer			nach Steuer
		77.684			168.828

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 91.145

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

68 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-13.641	-13.641	-13.641
2022				-4.957	-4.957	-18.598
2023						-18.598
2024	7.455	-1.000	6.455	-3.892	2.564	-16.034
2025	7.586	-1.000	6.586	-3.892	2.694	-13.340
2026	7.719	-1.000	6.719	-3.892	2.827	-10.513
2027	7.854	-1.018	6.835	-3.892	2.944	-7.569
2028	7.991	-1.018	6.973	-3.892	3.081	-4.488
2029	8.131	-1.037	7.094	-3.892	3.202	-1.286
2030	8.273	-1.181	7.092	-3.892	3.200	1.915

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 7.455 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.

Immobilien
Investments
Seit 1978
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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.