IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt
IHRES INVESTMENTS

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
68 / 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

68 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 386.678 *) - Augasse 94 - 5. OG - Top 23

BAUPHASE (2021 - 2023)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	57.349	2021	-25.930
2022	57.349	2022	-22.243
2023	57.349	2023	-17.287
	172.048		-65.460

172.048
Eigenaufwand vor Steuer

-32.730
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

139.318
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***) 214.630

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2039)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	683 pro Monat	8.194 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**284** pro Monat	**3.404** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	193.778
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	8.190
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,2 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

386.678

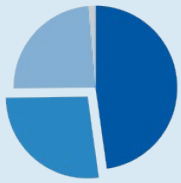
- 36% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 56% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2021 - 2039

193.778

- 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 214.630 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

68 / 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					-57.349		-57.349	-57.349
	2022					-57.349	12.965	-44.384	-101.734
	2023					-57.349	11.122	-46.228	-147.961
	2024	3.933	369	4.302	-10.736	-6.434	8.643	2.209	-145.752
	2025	6.104	553	6.657	-16.104	-9.447	7.802	-1.645	-147.397
	2026	6.104	553	6.657	-16.104	-9.447	7.193	-2.253	-149.651
	2027	6.315	553	6.868	-16.104	-9.236	7.089	-2.146	-151.797
	2028	6.315	553	6.868	-16.104	-9.236	6.878	-2.357	-154.154
	2029	6.533	553	7.086	-16.104	-9.018	6.771	-2.247	-156.401
	2030	6.389	553	6.942	-16.104	-9.162	6.553	-2.609	-159.010
€	2031	6.614	553	7.167	-16.104	-8.937	6.514	-2.423	-161.433
	2032	6.614	553	7.167	-16.104	-8.937	6.289	-2.648	-164.080
	2033	6.846	553	7.399	-16.104	-8.704	6.174	-2.530	-166.610
	2034	6.846	184	7.031	-16.104	-9.073	5.942	-3.131	-169.741
	2035	6.971		6.971	-16.104	-9.133	5.824	-3.309	-173.050
	2036	6.971		6.971	-16.104	-9.133	5.642	-3.491	-176.542
	2037	7.218		7.218	-16.104	-8.885	2.652	-6.233	-182.775
	2038	7.218		7.218	-16.104	-8.885	-1.180	-10.065	-192.840
	2039	7.924		7.924	-5.364	2.559	-3.497	-938	**-193.778**
	2040	8.190		**8.190**		8.190	-3.953	4.237	-189.541

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 553 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

68 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-25.930		-25.930	-25.930
2022				-22.243		-22.243	-48.173
2023				-17.287		-17.287	-65.460
2024	4.588	-655	3.933	-17.287	-2.250	-15.604	-81.064
2025	7.104	-1.000	6.104	-17.287	-3.204	-14.387	-95.450
2026	7.104	-1.000	6.104	-17.287	-2.996	-14.179	-109.629
2027	7.334	-1.018	6.315	-17.287	-2.785	-13.756	-123.385
2028	7.334	-1.018	6.315	-17.287	-2.570	-13.542	-136.927
2029	7.571	-1.037	6.533	-17.287	-2.352	-13.106	-150.033
2030	7.571	-1.181	6.389	-17.287	-2.130	-13.028	-163.061
2031	7.815	-1.201	6.614	-17.287	-1.905	-12.578	-175.638
2032	7.815	-1.201	6.614	-17.287	-1.676	-12.349	-187.987
2033	8.068	-1.221	6.846	-17.287	-1.444	-11.884	-199.871
2034	8.068	-1.221	6.846	-17.287	-1.207	-11.648	-211.519
2035	8.328	-1.357	6.971	-17.287	-967	-11.283	-222.802
2036	8.328	-1.357	6.971	-11.552	-723	-5.304	-228.106
2037	8.597	-1.379	7.218	-4.383	-475	2.360	-225.746
2038	8.597	-1.379	7.218		-224	6.995	-218.751
2039	9.363	-1.440	7.924		-18	7.906	-210.846
2040	9.841	-1.651	8.190			8.190	-202.656

*) 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 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	96.994
minus Steuer	-19.310
nach Steuer	**77.684**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	96.994
plus Steuer	71.834
nach Steuer	**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

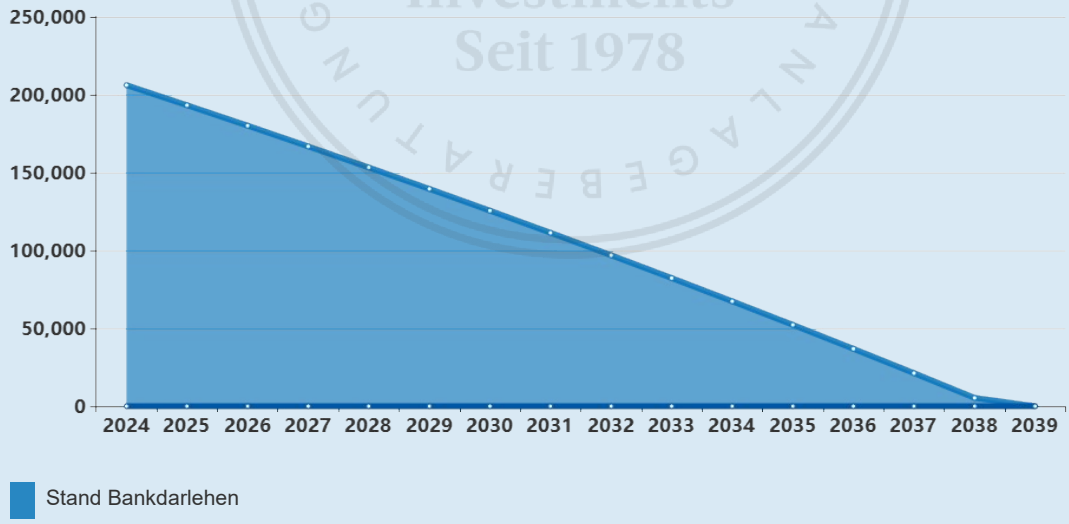
8051 Graz | Augasse 94

KREDITÜBERSICHT

68 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	8.486	2.250	10.736	206.144
2025	12.900	3.204	16.104	193.244
2026	13.108	2.996	16.104	180.136
2027	13.319	2.785	16.104	166.817
2028	13.534	2.570	16.104	153.284
2029	13.752	2.352	16.104	139.532
2030	13.973	2.130	16.104	125.558
2031	14.199	1.905	16.104	111.360
2032	14.428	1.676	16.104	96.932
2033	14.660	1.444	16.104	82.272
2034	14.896	1.207	16.104	67.376
2035	15.136	967	16.104	52.239
2036	15.380	723	16.104	36.859
2037	15.628	475	16.104	21.230
2038	15.880	224	16.104	5.350
2039	5.347	18	5.364	
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
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

68 / 1.660 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-20.195		-20.195	-20.195
2022				-9.340		-9.340	-29.535
2023							-29.535
2024	7.455	-1.000	6.455	-3.892	-2.250	314	-29.221
2025	7.586	-1.000	6.586	-3.892	-3.204	-510	-29.731
2026	7.719	-1.000	6.719	-3.892	-2.996	-169	-29.900
2027	7.854	-1.018	6.835	-3.892	-2.785	159	-29.741
2028	7.991	-1.018	6.973	-3.892	-2.570	511	-29.230
2029	8.131	-1.037	7.094	-3.892	-2.352	850	-28.380
2030	8.273	-1.181	7.092	-3.892	-2.130	1.070	-27.310
2031	8.418	-1.201	7.217	-3.892	-1.905	1.421	-25.889
2032	8.565	-1.201	7.364	-3.892	-1.676	1.797	-24.093
2033	8.715	-1.221	7.494	-3.892	-1.444	2.159	-21.934
2034	8.868	-1.221	7.647	-3.892	-1.207	2.548	-19.386
2035	9.023	-1.357	7.666	-3.892	-967	2.807	-16.579
2036	9.181	-1.357	7.824	-3.892	-723	3.209	-13.370
2037	9.342	-1.379	7.963	-3.892	-475	3.596	-9.774
2038	9.505	-1.379	8.126	-3.892	-224	4.011	-5.763
2039	9.671	-1.440	8.231	-3.892	-18	4.322	-1.441
2040	**9.841**	**-1.651**	**8.190**	**-3.892**		**4.298**	**2.857**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. 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.

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.