

IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung

VORVERSION
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen



VERSprochen - GEHALTEN
35 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019 - 2021

- + 1,13 % mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + 2,99 % höhere Mieterträge realisiert
- + 1,77 % Investitionsvolumen

Harter Straße 96

Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 487

BAUHERRENMODELL PLUS

8053 Graz | Harter Straße 96

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

65 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 349.916 *) - Harter Straße 96 - EG - Top 3

BAUPHASE (2022 - 2024)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	40.743	2022	-34.255
2023	40.743	2023	-19.619
2024	40.743	2024	-16.341
	122.228		-70.215

122.228
Eigenaufwand vor Steuer

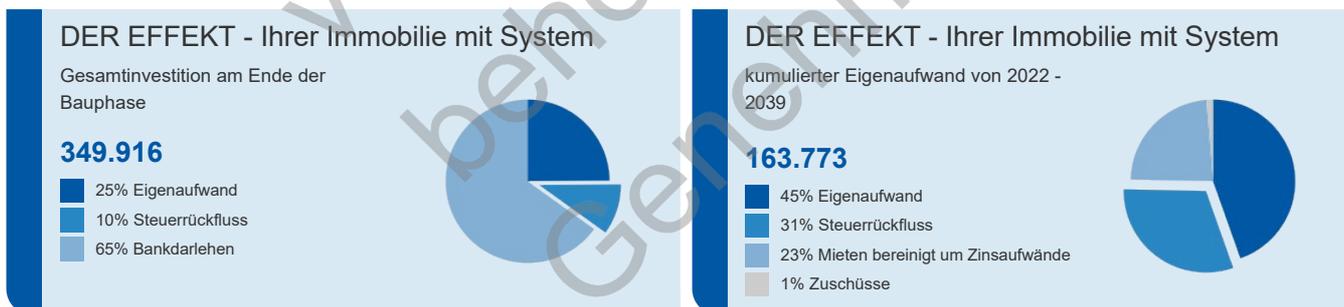
-35.108
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

87.120
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	227.688
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2039)				
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	826	9.908	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	427
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				5.126
				pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	163.773
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.940
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,8 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 227.688 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.07.2024, kalkulierter Zinssatz 1,55% p.a. ab 01.07.2024 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

8053 Graz | Harter Straße 96

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

65 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022					-40.743		-40.743	-40.743
2023					-40.743	17.128	-23.615	-64.358
2024	2.758	235	2.993	-8.542	-46.292	9.810	-36.482	-100.840
2025	5.515	470	5.985	-17.084	-11.098	8.171	-2.927	-103.767
2026	5.735	470	6.205	-17.084	-10.878	7.610	-3.268	-107.035
2027	5.735	470	6.205	-17.084	-10.878	7.390	-3.488	-110.524
2028	5.963	470	6.433	-17.084	-10.650	7.278	-3.372	-113.896
2029	5.963	470	6.433	-17.084	-10.650	7.051	-3.600	-117.495
2030	6.068	470	6.538	-17.084	-10.546	6.935	-3.610	-121.105
2031	6.068	470	6.538	-17.084	-10.546	6.766	-3.780	-124.885
2032	6.313	470	6.783	-17.084	-10.300	6.647	-3.654	-128.539
2033	6.313	470	6.783	-17.084	-10.300	6.403	-3.897	-132.436
2034	6.568	235	6.803	-17.084	-10.281	6.280	-4.001	-136.437
2035	6.462		6.462	-17.084	-10.621	6.028	-4.594	-141.031
2036	6.726		6.726	-17.084	-10.357	5.953	-4.404	-145.435
2037	6.726		6.726	-17.084	-10.358	5.692	-4.665	-150.100
2038	7.000		7.000	-17.084	-10.084	186	-9.898	-159.998
2039	7.464		7.464	-8.538	-1.074	-2.701	-3.775	-163.773
2040	7.940		7.940		7.940	-3.712	4.228	-159.545

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 470 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 2022

*****) 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

8053 Graz | Harter Straße 96

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

65 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-34.255		-34.255	-34.255
2023				-19.619		-19.619	-53.874
2024	3.212	-455	2.758	-17.300	-1.799	-16.341	-70.215
2025	6.425	-909	5.515	-17.300	-3.435	-15.220	-85.435
2026	6.664	-929	5.735	-17.300	-3.215	-14.780	-100.215
2027	6.664	-929	5.735	-17.300	-2.992	-14.557	-114.772
2028	6.912	-948	5.963	-17.300	-2.765	-14.101	-128.873
2029	6.912	-948	5.963	-17.300	-2.534	-13.871	-142.744
2030	7.169	-1.101	6.068	-17.300	-2.299	-13.531	-156.275
2031	7.169	-1.101	6.068	-17.300	-2.061	-13.293	-169.568
2032	7.435	-1.122	6.313	-17.300	-1.819	-12.806	-182.374
2033	7.435	-1.122	6.313	-17.300	-1.573	-12.560	-194.934
2034	7.712	-1.144	6.568	-17.300	-1.323	-12.055	-206.989
2035	7.712	-1.250	6.462	-17.300	-1.069	-11.907	-218.895
2036	7.999	-1.273	6.726	-17.300	-811	-11.385	-230.280
2037	7.999	-1.273	6.726	-6.550	-549	-373	-230.653
2038	8.296	-1.296	7.000	-1.316	-282	5.401	-225.251
2039	8.800	-1.337	7.464		-40	7.424	-217.827
2040	9.491	-1.550	7.940			7.940	-209.887

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 6.425 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2026 (2% 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.
- ***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.07.2024 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
		97.377			97.377
		minus Steuer			plus Steuer
		-18.571			67.694
		nach Steuer			nach Steuer
		78.807			165.071

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 86.264

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

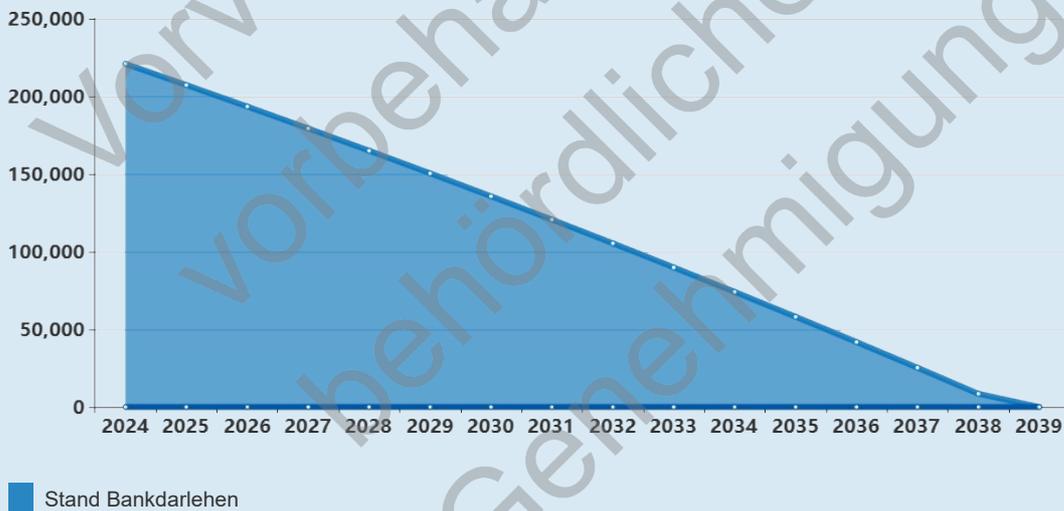
8053 Graz | Harter Straße 96

KREDITÜBERSICHT

65 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	6.743	1.799	8.542	220.945
2025	13.648	3.435	17.084	207.297
2026	13.868	3.215	17.084	193.429
2027	14.092	2.992	17.084	179.337
2028	14.319	2.765	17.084	165.018
2029	14.550	2.534	17.084	150.469
2030	14.784	2.299	17.084	135.684
2031	15.022	2.061	17.084	120.662
2032	15.265	1.819	17.084	105.397
2033	15.511	1.573	17.084	89.887
2034	15.761	1.323	17.084	74.126
2035	16.015	1.069	17.084	58.112
2036	16.273	811	17.084	41.839
2037	16.535	549	17.084	25.304
2038	16.802	282	17.084	8.502
2039	8.498	40	8.538	
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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

8053 Graz | Harter Straße 96

TOTALGEWINNBERECHNUNG

65 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-23.505		-23.505	-23.505
2023				-3.604		-3.604	-27.109
2024	3.526	-909	2.616	-1.943	-1.799	-1.126	-28.235
2025	7.052	-909	6.142	-3.886	-3.435	-1.179	-29.415
2026	7.193	-929	6.264	-3.886	-3.215	-838	-30.252
2027	7.336	-929	6.408	-3.886	-2.992	-470	-30.722
2028	7.483	-948	6.535	-3.886	-2.765	-116	-30.838
2029	7.633	-948	6.684	-3.886	-2.534	264	-30.574
2030	7.786	-1.101	6.685	-3.886	-2.299	499	-30.075
2031	7.941	-1.101	6.840	-3.886	-2.061	893	-29.182
2032	8.100	-1.122	6.978	-3.886	-1.819	1.273	-27.909
2033	8.262	-1.122	7.140	-3.886	-1.573	1.681	-26.228
2034	8.427	-1.144	7.283	-3.886	-1.323	2.074	-24.154
2035	8.596	-1.250	7.346	-3.886	-1.069	2.391	-21.763
2036	8.768	-1.273	7.495	-3.886	-811	2.798	-18.965
2037	8.943	-1.273	7.671	-3.886	-549	3.236	-15.729
2038	9.122	-1.296	7.826	-3.886	-282	3.657	-12.072
2039	9.304	-1.337	7.968	-3.886	-40	4.042	-8.030
2040	9.491	-1.550	7.940	-3.886		4.054	-3.976
2041	9.680	-1.565	8.115	-3.886		4.229	253

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 7.052 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2% p.a ab dem Jahr 2026. 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.



VORVERSION
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

TOP 03 ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	51,19 m ²
GARTEN	9,77 m ²
TERRASSE	8,92 m ²
KELLERABTEIL	Nr. 03
TG-STELLPLATZ	Nr. 04

GESCHOSSPLAN



Planstand Jänner 2022