

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

85 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 457.582 *) - Harter Straße 96 - 1. OG - Top 9

BAUPHASE (2022 - 2024)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	53.279	2022	-44.795
2023	53.279	2023	-25.656
2024	53.279	2024	-21.369
	159.836		-91.820

159.836
Eigenaufwand vor Steuer

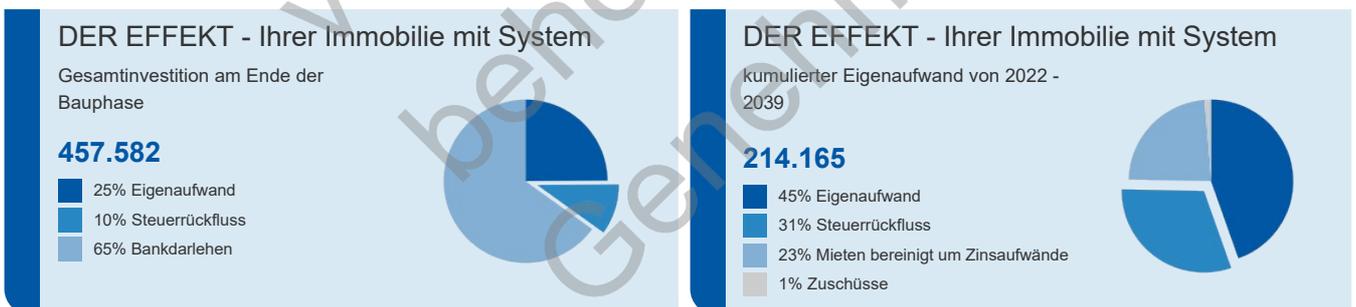
-45.910
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

113.926
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	297.746
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	1.080 pro Monat	12.957 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	559 pro Monat	6.703 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	214.165
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.384
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,8 %



- *) 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 297.746 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

85 / 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					-53.279		-53.279	-53.279
€	2023					-53.279	22.398	-30.881	-84.160
	2024	3.606	307	3.914	-11.170	-60.535	12.828	-47.707	-131.867
	2025	7.212	615	7.827	-22.340	-14.513	10.685	-3.828	-135.695
	2026	7.500	615	8.115	-22.340	-14.225	9.951	-4.274	-139.969
	2027	7.500	615	8.115	-22.340	-14.225	9.664	-4.562	-144.531
	2028	7.798	615	8.413	-22.340	-13.927	9.518	-4.410	-148.940
	2029	7.798	615	8.413	-22.340	-13.927	9.220	-4.707	-153.647
	2030	7.935	615	8.550	-22.340	-13.790	9.069	-4.721	-158.368
	2031	7.935	615	8.550	-22.340	-13.790	8.847	-4.943	-163.311
€	2032	8.256	615	8.870	-22.340	-13.470	8.692	-4.778	-168.089
	2033	8.256	615	8.870	-22.340	-13.470	8.373	-5.097	-173.186
	2034	8.588	307	8.896	-22.340	-13.444	8.212	-5.232	-178.418
	2035	8.451		8.451	-22.340	-13.889	7.882	-6.007	-184.425
	2036	8.796		8.796	-22.340	-13.544	7.785	-5.759	-190.185
	2037	8.796		8.796	-22.340	-13.544	7.444	-6.101	-196.285
	2038	9.154		9.154	-22.340	-13.187	244	-12.943	-209.228
	2039	9.760		9.760	-11.165	-1.405	-3.532	-4.937	-214.165
	2040	10.384		10.384		10.384	-4.854	5.530	-208.635

- *) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 615 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

85 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-44.795		-44.795	-44.795
2023				-25.656		-25.656	-70.451
2024	4.201	-595	3.606	-22.623	-2.353	-21.369	-91.820
2025	8.402	-1.189	7.212	-22.623	-4.492	-19.903	-111.723
2026	8.714	-1.214	7.500	-22.623	-4.205	-19.328	-131.051
2027	8.714	-1.214	7.500	-22.623	-3.912	-19.035	-150.086
2028	9.038	-1.240	7.798	-22.623	-3.615	-18.440	-168.527
2029	9.038	-1.240	7.798	-22.623	-3.314	-18.138	-186.665
2030	9.374	-1.439	7.935	-22.623	-3.007	-17.695	-204.360
2031	9.374	-1.439	7.935	-22.623	-2.695	-17.383	-221.743
2032	9.723	-1.467	8.256	-22.623	-2.379	-16.746	-238.489
2033	9.723	-1.467	8.256	-22.623	-2.057	-16.424	-254.913
2034	10.085	-1.496	8.588	-22.623	-1.730	-15.765	-270.678
2035	10.085	-1.634	8.451	-22.623	-1.398	-15.570	-286.248
2036	10.460	-1.664	8.796	-22.623	-1.060	-14.888	-301.136
2037	10.460	-1.664	8.796	-8.566	-717	-487	-301.623
2038	10.849	-1.695	9.154	-1.721	-369	7.063	-294.559
2039	11.508	-1.748	9.760		-52	9.708	-284.851
2040	12.411	-2.027	10.384			10.384	-274.468

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 8.402 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 marktformen 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
		127.340			127.340
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.285			88.523
		nach Steuer			nach Steuer
		103.055			215.862

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 112.807

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

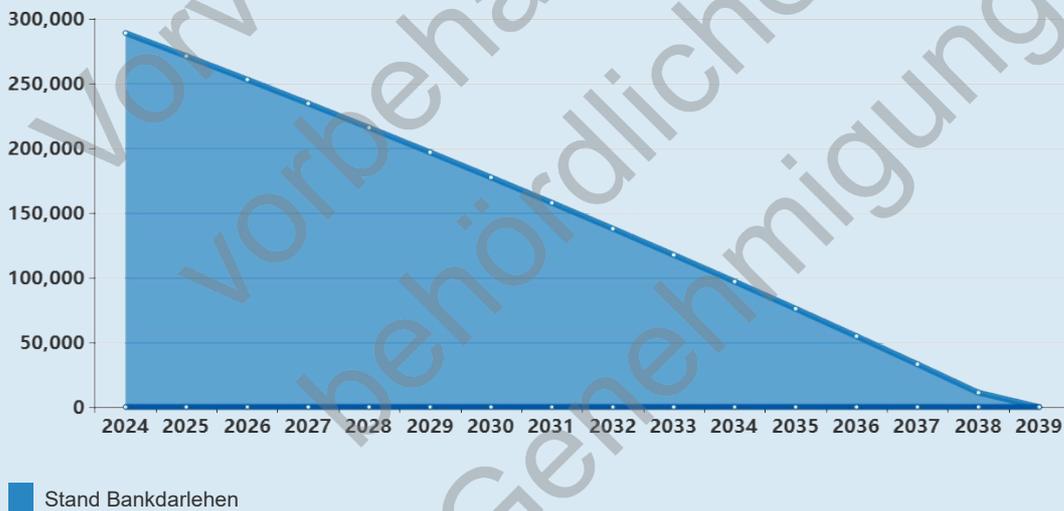
8053 Graz | Harter Straße 96

KREDITÜBERSICHT

85 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	8.817	2.353	11.170	288.929
2025	17.848	4.492	22.340	271.081
2026	18.135	4.205	22.340	252.945
2027	18.428	3.912	22.340	234.518
2028	18.725	3.615	22.340	215.793
2029	19.026	3.314	22.340	196.767
2030	19.333	3.007	22.340	177.434
2031	19.645	2.695	22.340	157.789
2032	19.961	2.379	22.340	137.827
2033	20.283	2.057	22.340	117.544
2034	20.610	1.730	22.340	96.934
2035	20.942	1.398	22.340	75.992
2036	21.280	1.060	22.340	54.712
2037	21.623	717	22.340	33.089
2038	21.971	369	22.340	11.118
2039	11.113	52	11.165	
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

85 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-30.738		-30.738	-30.738
2023				-4.713		-4.713	-35.451
2024	4.611	-1.189	3.421	-2.541	-2.353	-1.472	-36.923
2025	9.221	-1.189	8.032	-5.082	-4.492	-1.542	-38.465
2026	9.406	-1.214	8.191	-5.082	-4.205	-1.095	-39.560
2027	9.594	-1.214	8.380	-5.082	-3.912	-615	-40.175
2028	9.786	-1.240	8.546	-5.082	-3.615	-152	-40.327
2029	9.981	-1.240	8.741	-5.082	-3.314	346	-39.981
2030	10.181	-1.439	8.742	-5.082	-3.007	653	-39.328
2031	10.385	-1.439	8.945	-5.082	-2.695	1.168	-38.160
2032	10.592	-1.467	9.125	-5.082	-2.379	1.664	-36.496
2033	10.804	-1.467	9.337	-5.082	-2.057	2.198	-34.298
2034	11.020	-1.496	9.524	-5.082	-1.730	2.712	-31.586
2035	11.241	-1.634	9.607	-5.082	-1.398	3.127	-28.459
2036	11.466	-1.664	9.801	-5.082	-1.060	3.659	-24.800
2037	11.695	-1.664	10.031	-5.082	-717	4.231	-20.569
2038	11.929	-1.695	10.233	-5.082	-369	4.783	-15.786
2039	12.167	-1.748	10.419	-5.082	-52	5.285	-10.501
2040	12.411	-2.027	10.384	-5.082		5.302	-5.199
2041	12.659	-2.047	10.612	-5.082		5.530	331

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 9.221 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 09
1. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	71,00 m²
TERASSE	4,34 m²
BALKON	8,74 m²
KELLERABTEIL	Nr. 09
TG-STELLPLATZ	Nr. 09

GESCHOSSPLAN



Planstand Jänner 2022

Druck- und Satzfehler sowie Änderung in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächendarstellungen sind als Orientierung zu verstehen, die Ausführung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung exakt definiert. Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich geringfügig ändern. Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.