

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

96 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 516.798 *) - Harter Straße 96 - 1. OG - Top 14

BAUPHASE (2022 - 2024)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	60.174	2022	-50.592
2023	60.174	2023	-28.976
2024	60.174	2024	-24.135
	180.521		-103.703

180.521
Eigenaufwand vor Steuer

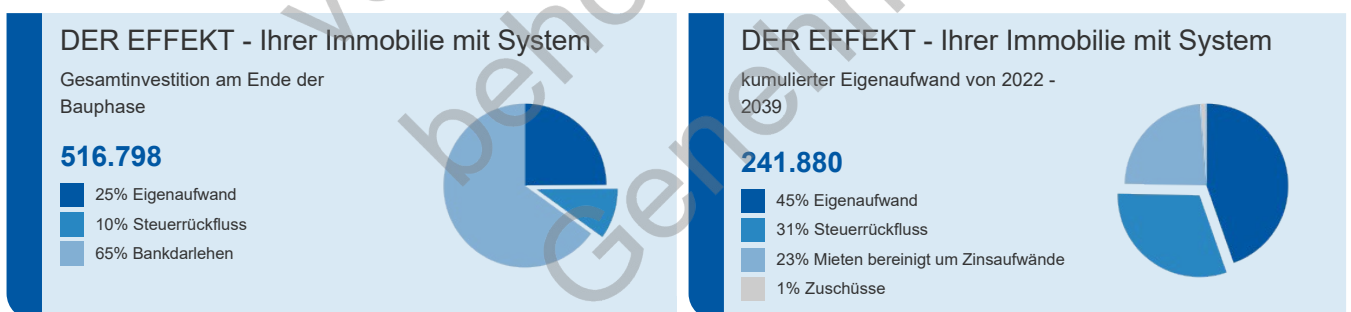
-51.851
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

128.669
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***)	336.278

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	1.219	14.634	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	631	7.571
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	241.880
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	11.727
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.
- ***) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- ****) Bankdarlehen in Höhe von EUR 336.278 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

96 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-60.174		-60.174	-60.174
€	2023					-60.174	25.296	-34.878	-95.051
	2024	4.073	347	4.420	-12.616	-68.369	14.488	-53.881	-148.932
	2025	8.146	694	8.840	-25.231	-16.391	12.067	-4.324	-153.256
	2026	8.470	694	9.165	-25.231	-16.066	11.239	-4.827	-158.083
	2027	8.470	694	9.165	-25.231	-16.066	10.915	-5.152	-163.235
	2028	8.807	694	9.502	-25.231	-15.730	10.749	-4.980	-168.215
	2029	8.807	694	9.502	-25.231	-15.730	10.413	-5.316	-173.531
	2030	8.962	694	9.656	-25.231	-15.575	10.243	-5.332	-178.863
	2031	8.962	694	9.656	-25.231	-15.575	9.992	-5.583	-184.446
€	2032	9.324	694	10.018	-25.231	-15.213	9.816	-5.396	-189.842
	2033	9.324	694	10.018	-25.231	-15.213	9.456	-5.756	-195.598
	2034	9.700	347	10.047	-25.231	-15.184	9.275	-5.909	-201.507
	2035	9.544		9.544	-25.231	-15.687	8.902	-6.785	-208.292
	2036	9.934		9.934	-25.231	-15.297	8.793	-6.505	-214.797
	2037	9.934		9.934	-25.231	-15.297	8.407	-6.890	-221.687
	2038	10.338		10.338	-25.231	-14.893	275	-14.618	-236.305
	2039	11.023		11.023	-12.610	-1.587	-3.989	-5.576	-241.880
	2040	11.727		11.727		11.727	-5.482	6.245	-235.635

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 694 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

96 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-50.592		-50.592	-50.592
2023				-28.976		-28.976	-79.568
2024	4.744	-672	4.073	-25.551	-2.657	-24.135	-103.703
2025	9.489	-1.343	8.146	-25.551	-5.074	-22.479	-126.181
2026	9.842	-1.371	8.470	-25.551	-4.749	-21.829	-148.010
2027	9.842	-1.371	8.470	-25.551	-4.419	-21.499	-169.509
2028	10.208	-1.401	8.807	-25.551	-4.083	-20.827	-190.336
2029	10.208	-1.401	8.807	-25.551	-3.742	-20.486	-210.822
2030	10.588	-1.626	8.962	-25.551	-3.396	-19.985	-230.807
2031	10.588	-1.626	8.962	-25.551	-3.044	-19.633	-250.439
2032	10.981	-1.657	9.324	-25.551	-2.686	-18.913	-269.352
2033	10.981	-1.657	9.324	-25.551	-2.323	-18.550	-287.902
2034	11.390	-1.690	9.700	-25.551	-1.954	-17.805	-305.707
2035	11.390	-1.846	9.544	-25.551	-1.579	-17.585	-323.292
2036	11.813	-1.880	9.934	-25.551	-1.197	-16.814	-340.106
2037	11.813	-1.880	9.934	-9.674	-810	-550	-340.656
2038	12.253	-1.915	10.338	-1.944	-416	7.978	-332.679
2039	12.997	-1.974	11.023		-59	10.964	-321.714
2040	14.017	-2.289	11.727			11.727	-309.987

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 9.489 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
		143.819			143.819
		minus Steuer			plus Steuer
		-27.427			99.979
		nach Steuer			nach Steuer
		116.392			243.798

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 127.406

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

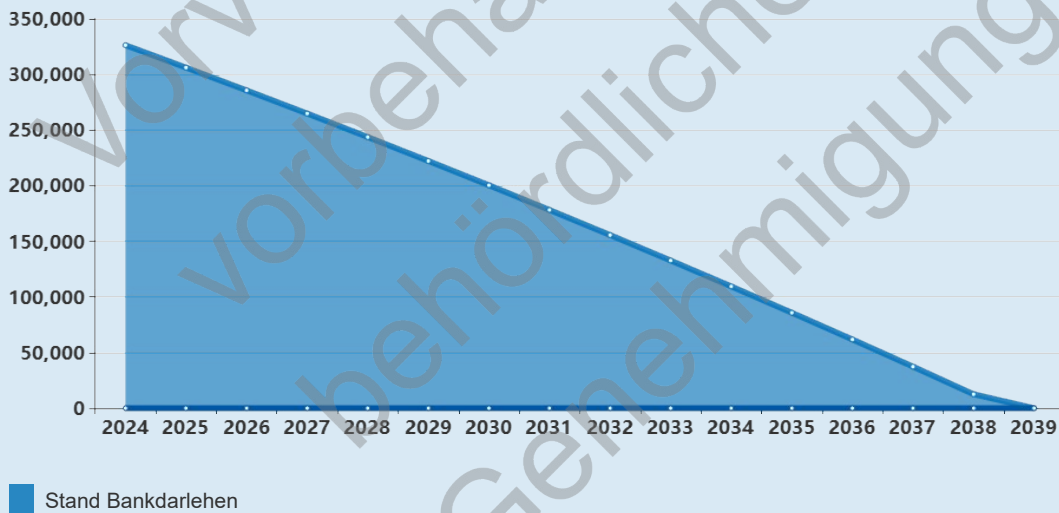
8053 Graz | Harter Straße 96

KREDITÜBERSICHT

96 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	9.958	2.657	12.616	326.319
2025	20.157	5.074	25.231	306.162
2026	20.482	4.749	25.231	285.680
2027	20.812	4.419	25.231	264.867
2028	21.148	4.083	25.231	243.719
2029	21.489	3.742	25.231	222.231
2030	21.835	3.396	25.231	200.396
2031	22.187	3.044	25.231	178.209
2032	22.545	2.686	25.231	155.664
2033	22.908	2.323	25.231	132.756
2034	23.277	1.954	25.231	109.479
2035	23.652	1.579	25.231	85.826
2036	24.034	1.197	25.231	61.793
2037	24.421	810	25.231	37.372
2038	24.815	416	25.231	12.557
2039	12.551	59	12.610	
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

96 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-34.716		-34.716	-34.716
2023				-5.323		-5.323	-40.039
2024	5.207	-1.343	3.864	-2.870	-2.657	-1.663	-41.701
2025	10.415	-1.343	9.072	-5.740	-5.074	-1.742	-43.443
2026	10.623	-1.371	9.252	-5.740	-4.749	-1.237	-44.680
2027	10.835	-1.371	9.464	-5.740	-4.419	-694	-45.374
2028	11.052	-1.401	9.651	-5.740	-4.083	-171	-45.546
2029	11.273	-1.401	9.872	-5.740	-3.742	390	-45.155
2030	11.499	-1.626	9.873	-5.740	-3.396	737	-44.418
2031	11.729	-1.626	10.103	-5.740	-3.044	1.319	-43.099
2032	11.963	-1.657	10.306	-5.740	-2.686	1.880	-41.219
2033	12.202	-1.657	10.545	-5.740	-2.323	2.482	-38.737
2034	12.446	-1.690	10.757	-5.740	-1.954	3.063	-35.674
2035	12.695	-1.846	10.850	-5.740	-1.579	3.531	-32.142
2036	12.949	-1.880	11.070	-5.740	-1.197	4.133	-28.010
2037	13.208	-1.880	11.329	-5.740	-810	4.779	-23.230
2038	13.472	-1.915	11.558	-5.740	-416	5.402	-17.829
2039	13.742	-1.974	11.768	-5.740	-59	5.969	-11.859
2040	14.017	-2.289	11.727	-5.740		5.988	-5.872
2041	14.297	-2.312	11.985	-5.740		6.246	374

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 10.415 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 14
1. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	81,67 m²
BALKON	15,47 m²
KELLERABTEIL	Nr. 14
TG-STELLPLATZ	Nr. 14

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. Mobilier und gezeigte Einrichtungsgegenstände - ausgenommen die Küchenzeile - sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.