

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

Barzeichner

96 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

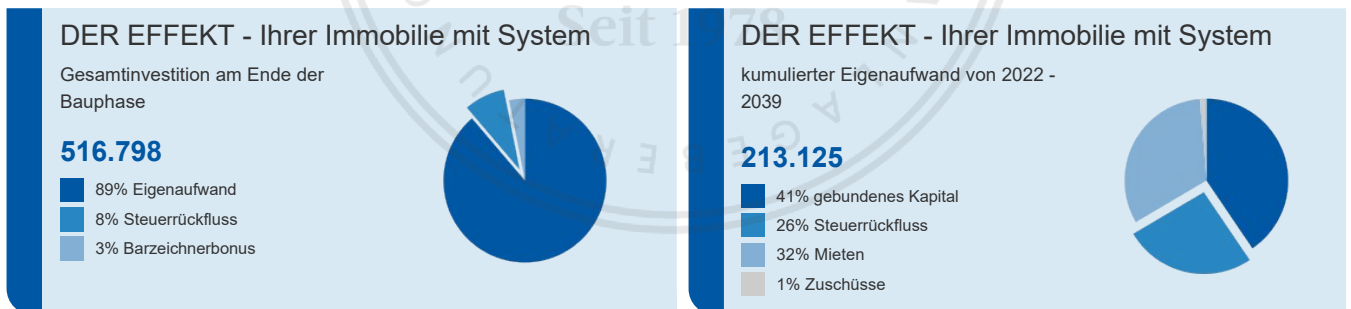
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 516.798 *) - Harter Straße 96 - 1. OG - Top 14

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2022	516.798	2022	-36.243
-Barzeichnerbonus	-16.201	2023	-26.152
	500.598	2024	-21.524
			-83.919

500.598
Eigenaufwand vor Steuer
-41.960
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression
458.638
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2039)	
Ø Zufluss vor Steuer ***)	813 pro Monat
	9.756 pro Jahr
Ø Zufluss nach Steuer ***)	1.362 pro Monat
	16.344 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.	3,6%

ERTRAGSPHASE II (ab 2040)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	213.125
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	11.727
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,5 %



*) 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 2025 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022.

BAUHERRENMODELL PLUS

8053 Graz | Harter Straße 96

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

96 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022				-500.598		-500.598	-500.598
€	2023					18.122	18.122	-482.476
	2024	4.073	347	4.420	4.420	13.076	17.496	-464.980
	2025	8.146	694	8.840	8.840	10.762	19.602	-445.378
	2026	8.470	694	9.165	9.165	8.702	17.867	-427.511
	2027	8.470	694	9.165	9.165	8.540	17.705	-409.806
	2028	8.807	694	9.502	9.502	8.540	18.042	-391.764
	2029	8.807	694	9.502	9.502	8.372	17.873	-373.891
	2030	8.962	694	9.656	9.656	8.372	18.028	-355.863
	2031	8.962	694	9.656	9.656	8.294	17.951	-337.913
€	2032	9.324	694	10.018	10.018	8.294	18.313	-319.600
	2033	9.324	694	10.018	10.018	8.113	18.132	-301.468
	2034	9.700	347	10.047	10.047	8.113	18.160	-283.308
	2035	9.544		9.544	9.544	7.925	17.470	-265.838
	2036	9.934		9.934	9.934	8.003	17.937	-247.901
	2037	9.934		9.934	9.934	7.808	17.742	-230.159
	2038	10.338		10.338	10.338	-130	10.208	-219.951
	2039	11.023		11.023	11.023	-4.197	6.826	-213.125
	2040	11.727		11.727	11.727	-5.512	6.216	-206.909

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 694 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

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

****) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

*****) 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

8053 Graz | Harter Straße 96

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

96 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-36.243	-36.243	-36.243
2023				-26.152	-26.152	-62.395
2024	4.744	-672	4.073	-25.597	-21.524	-83.919
2025	9.489	-1.343	8.146	-25.551	-17.405	-101.324
2026	9.842	-1.371	8.470	-25.551	-17.080	-118.404
2027	9.842	-1.371	8.470	-25.551	-17.080	-135.485
2028	10.208	-1.401	8.807	-25.551	-16.743	-152.228
2029	10.208	-1.401	8.807	-25.551	-16.743	-168.971
2030	10.588	-1.626	8.962	-25.551	-16.589	-185.560
2031	10.588	-1.626	8.962	-25.551	-16.589	-202.149
2032	10.981	-1.657	9.324	-25.551	-16.227	-218.376
2033	10.981	-1.657	9.324	-25.551	-16.227	-234.602
2034	11.390	-1.690	9.700	-25.551	-15.851	-250.453
2035	11.390	-1.846	9.544	-25.551	-16.006	-266.459
2036	11.813	-1.880	9.934	-25.551	-15.617	-282.076
2037	11.813	-1.880	9.934	-9.674	260	-281.816
2038	12.253	-1.915	10.338	-1.944	8.394	-273.422
2039	12.997	-1.974	11.023		11.023	-262.399
2040	14.017	-2.289	11.727		11.727	-250.672

*) 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 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.

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
		-27.404			100.002
		nach Steuer			nach Steuer
		116.415			243.821

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

96 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-20.366	-20.366	-20.366
2023				-2.500	-2.500	-22.866
2024	5.207	-1.343	3.864	-2.916	948	-21.918
2025	10.415	-1.343	9.072	-5.740	3.332	-18.586
2026	10.623	-1.371	9.252	-5.740	3.512	-15.074
2027	10.835	-1.371	9.464	-5.740	3.724	-11.350
2028	11.052	-1.401	9.651	-5.740	3.912	-7.438
2029	11.273	-1.401	9.872	-5.740	4.133	-3.305
2030	11.499	-1.626	9.873	-5.740	4.133	828

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 9. JAHR

*) Fiktive marktkonforme 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 9. 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.