

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

86 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 462.965 *) - Harter Straße 96 - 2. OG - Top 16

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2022	462.965	2022	-32.468
-Barzeichnerbonus	-14.513	2023	-23.428
	448.452	2024	-19.282
			-75.178

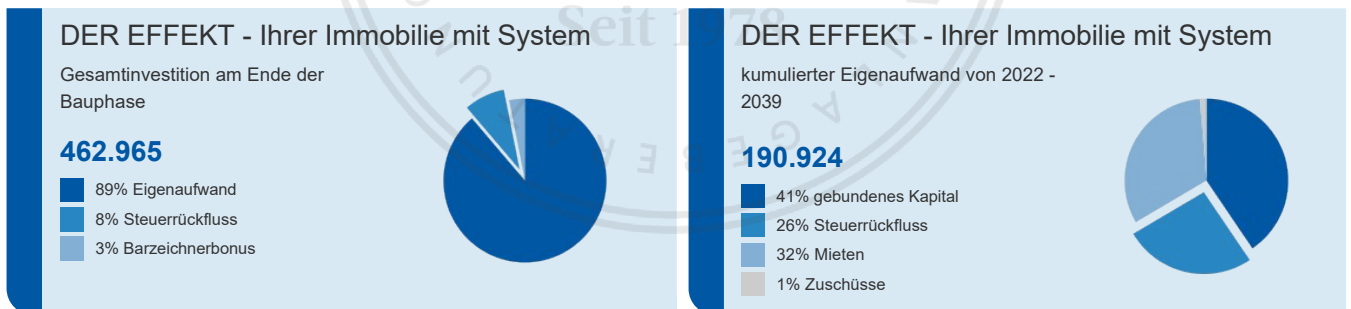
448.452
Eigenaufwand vor Steuer

-37.589
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

410.863
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2039)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	728 pro Monat	8.740 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)
			1.220 pro Monat
			14.642 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,6%

ERTRAGSPHASE II (ab 2040)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	190.924
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.506
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

86 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022				-448.452		-448.452	-448.452
€	2023					16.234	16.234	-432.218
	2024	3.649	311	3.960	3.960	11.714	15.674	-416.545
	2025	7.297	622	7.919	7.919	9.641	17.560	-398.985
	2026	7.588	622	8.210	8.210	7.796	16.006	-382.978
	2027	7.588	622	8.210	8.210	7.650	15.861	-367.118
	2028	7.890	622	8.512	8.512	7.650	16.162	-350.956
	2029	7.890	622	8.512	8.512	7.500	16.011	-334.944
	2030	8.028	622	8.650	8.650	7.500	16.150	-318.794
	2031	8.028	622	8.650	8.650	7.430	16.081	-302.714
€	2032	8.353	622	8.975	8.975	7.430	16.405	-286.308
	2033	8.353	622	8.975	8.975	7.268	16.243	-270.065
	2034	8.689	311	9.000	9.000	7.268	16.269	-253.797
	2035	8.550		8.550	8.550	7.100	15.650	-238.147
	2036	8.899		8.899	8.899	7.170	16.069	-222.078
	2037	8.899		8.899	8.899	6.995	15.894	-206.184
	2038	9.261		9.261	9.261	-116	9.145	-197.039
	2039	9.875		9.875	9.875	-3.760	6.115	-190.924
	2040	10.506		10.506	10.506	-4.937	5.568	-185.356

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 622 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

86 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-32.468	-32.468	-32.468
2023				-23.428	-23.428	-55.896
2024	4.250	-602	3.649	-22.931	-19.282	-75.178
2025	8.500	-1.203	7.297	-22.889	-15.592	-90.770
2026	8.817	-1.229	7.588	-22.889	-15.301	-106.071
2027	8.817	-1.229	7.588	-22.889	-15.301	-121.372
2028	9.145	-1.255	7.890	-22.889	-14.999	-136.371
2029	9.145	-1.255	7.890	-22.889	-14.999	-151.370
2030	9.485	-1.456	8.028	-22.889	-14.861	-166.231
2031	9.485	-1.456	8.028	-22.889	-14.861	-181.092
2032	9.837	-1.485	8.353	-22.889	-14.536	-195.628
2033	9.837	-1.485	8.353	-22.889	-14.536	-210.164
2034	10.203	-1.514	8.689	-22.889	-14.200	-224.364
2035	10.203	-1.653	8.550	-22.889	-14.339	-238.703
2036	10.583	-1.684	8.899	-22.889	-13.990	-252.693
2037	10.583	-1.684	8.899	-8.666	233	-252.460
2038	10.976	-1.715	9.261	-1.742	7.520	-244.941
2039	11.643	-1.769	9.875		9.875	-235.066
2040	12.557	-2.051	10.506		10.506	-224.560

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 8.500 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
		128.838			128.838
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.550			89.585
		nach Steuer			nach Steuer
		104.288			218.423

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 114.135

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

86 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-18.245	-18.245	-18.245
2023				-2.239	-2.239	-20.484
2024	4.665	-1.203	3.462	-2.612	849	-19.635
2025	9.330	-1.203	8.127	-5.142	2.985	-16.650
2026	9.516	-1.229	8.288	-5.142	3.146	-13.504
2027	9.707	-1.229	8.478	-5.142	3.336	-10.167
2028	9.901	-1.255	8.646	-5.142	3.504	-6.663
2029	10.099	-1.255	8.844	-5.142	3.702	-2.961
2030	10.301	-1.456	8.844	-5.142	3.703	742

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 9. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 9.330 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.

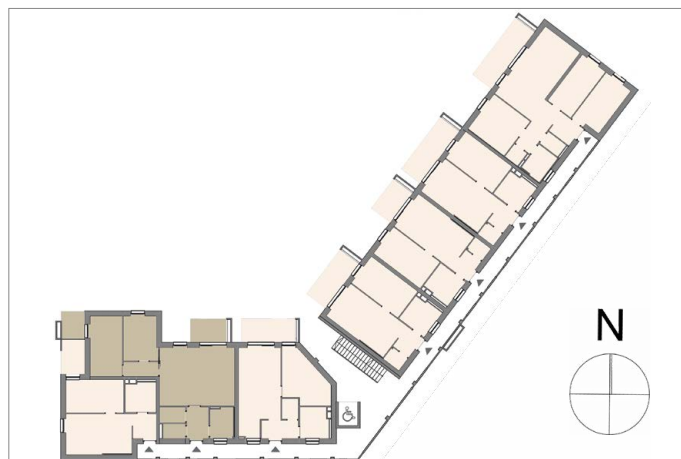


VORVERSION
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

TOP 16
2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	71,00 m²
BALKON	9,47 m²
KELLERABTEIL	Nr. 16
TG-STELLPLATZ	Nr. 21

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.