

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

98 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 527.565 *) - Harter Straße 96 - 2. OG - Top 21

BAUPHASE (2022 - 2024)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	61.427	2022	-51.646
2023	61.427	2023	-29.580
2024	61.427	2024	-24.638
	184.282		-105.863

184.282
Eigenaufwand vor Steuer

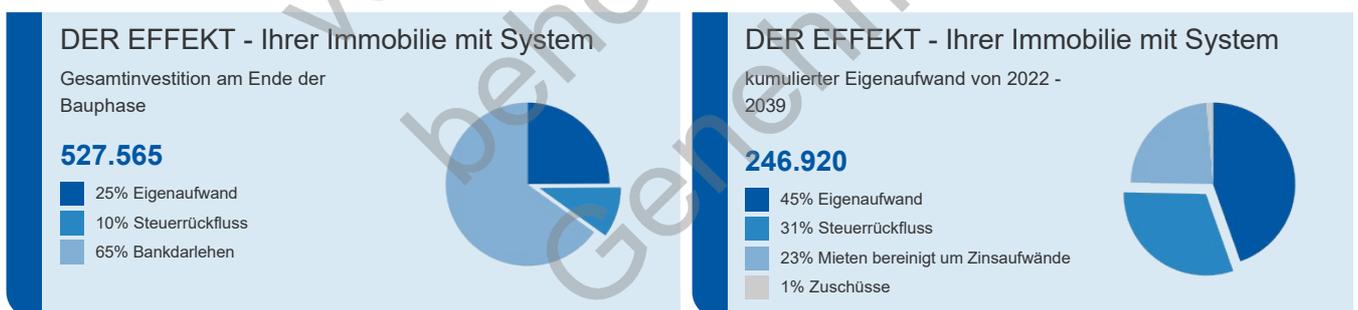
-52.932
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

131.350
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	343.284
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2039)				
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	1.245	14.938	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	644
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat
				7.728
				pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	246.920
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	11.972
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 343.284 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

98 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-61.427		-61.427	-61.427
€	2023					-61.427	25.823	-35.604	-97.031
	2024	4.158	354	4.512	-12.878	-69.793	14.790	-55.004	-152.035
	2025	8.315	709	9.024	-25.757	-16.733	12.319	-4.414	-156.449
	2026	8.647	709	9.356	-25.757	-16.401	11.473	-4.928	-161.376
	2027	8.647	709	9.356	-25.757	-16.401	11.142	-5.259	-166.636
	2028	8.991	709	9.699	-25.757	-16.057	10.973	-5.084	-171.720
	2029	8.991	709	9.699	-25.757	-16.057	10.630	-5.427	-177.147
	2030	9.149	709	9.857	-25.757	-15.899	10.456	-5.443	-182.590
	2031	9.149	709	9.857	-25.757	-15.899	10.201	-5.699	-188.289
€	2032	9.518	709	10.227	-25.757	-15.530	10.021	-5.509	-193.797
	2033	9.518	709	10.227	-25.757	-15.530	9.654	-5.876	-199.673
	2034	9.902	354	10.256	-25.757	-15.500	9.468	-6.032	-205.706
	2035	9.743		9.743	-25.757	-16.014	9.088	-6.926	-212.632
	2036	10.141		10.141	-25.757	-15.616	8.976	-6.640	-219.272
	2037	10.141		10.141	-25.757	-15.616	8.582	-7.034	-226.305
	2038	10.553		10.553	-25.757	-15.203	281	-14.922	-241.228
	2039	11.253		11.253	-12.873	-1.620	-4.072	-5.692	-246.920
	2040	11.972		11.972		11.972	-5.596	6.375	-240.544

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 709 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

98 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-51.646		-51.646	-51.646
2023				-29.580		-29.580	-81.226
2024	4.843	-686	4.158	-26.083	-2.712	-24.638	-105.863
2025	9.687	-1.371	8.315	-26.083	-5.179	-22.947	-128.810
2026	10.047	-1.400	8.647	-26.083	-4.848	-22.284	-151.094
2027	10.047	-1.400	8.647	-26.083	-4.511	-21.947	-173.041
2028	10.421	-1.430	8.991	-26.083	-4.168	-21.261	-194.301
2029	10.421	-1.430	8.991	-26.083	-3.820	-20.913	-215.214
2030	10.808	-1.660	9.149	-26.083	-3.467	-20.401	-235.615
2031	10.808	-1.660	9.149	-26.083	-3.108	-20.042	-255.657
2032	11.210	-1.692	9.518	-26.083	-2.742	-19.307	-274.964
2033	11.210	-1.692	9.518	-26.083	-2.372	-18.936	-293.900
2034	11.627	-1.725	9.902	-26.083	-1.995	-18.176	-312.075
2035	11.627	-1.884	9.743	-26.083	-1.612	-17.952	-330.027
2036	12.060	-1.919	10.141	-26.083	-1.222	-17.165	-347.192
2037	12.060	-1.919	10.141	-9.876	-827	-562	-347.753
2038	12.508	-1.955	10.553	-1.985	-425	8.144	-339.610
2039	13.268	-2.015	11.253		-60	11.193	-328.417
2040	14.309	-2.337	11.972			11.972	-316.445

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 9.687 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
		146.815			146.815
		minus Steuer			plus Steuer
		-27.999			102.062
		nach Steuer			nach Steuer
		118.816			248.877

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 130.060

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

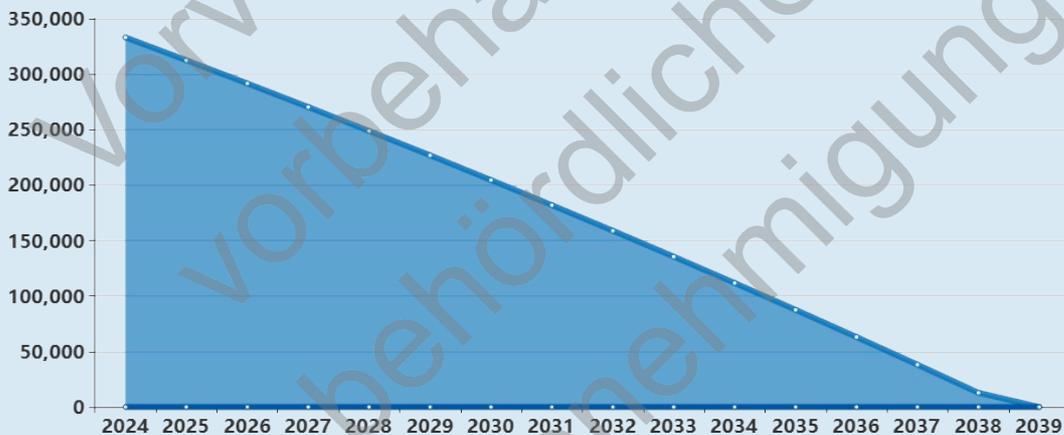
8053 Graz | Harter Straße 96

KREDITÜBERSICHT

98 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	10.166	2.712	12.878	333.118
2025	20.577	5.179	25.757	312.540
2026	20.909	4.848	25.757	291.631
2027	21.246	4.511	25.757	270.385
2028	21.588	4.168	25.757	248.797
2029	21.936	3.820	25.757	226.860
2030	22.290	3.467	25.757	204.570
2031	22.649	3.108	25.757	181.921
2032	23.014	2.742	25.757	158.907
2033	23.385	2.372	25.757	135.521
2034	23.762	1.995	25.757	111.759
2035	24.145	1.612	25.757	87.614
2036	24.534	1.222	25.757	63.080
2037	24.930	827	25.757	38.150
2038	25.332	425	25.757	12.818
2039	12.813	60	12.873	
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

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

98 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-35.439		-35.439	-35.439
2023				-5.434		-5.434	-40.873
2024	5.316	-1.371	3.945	-2.930	-2.712	-1.697	-42.570
2025	10.632	-1.371	9.260	-5.859	-5.179	-1.778	-44.348
2026	10.844	-1.400	9.444	-5.859	-4.848	-1.263	-45.611
2027	11.061	-1.400	9.661	-5.859	-4.511	-709	-46.320
2028	11.282	-1.430	9.853	-5.859	-4.168	-175	-46.495
2029	11.508	-1.430	10.078	-5.859	-3.820	399	-46.096
2030	11.738	-1.660	10.079	-5.859	-3.467	753	-45.343
2031	11.973	-1.660	10.313	-5.859	-3.108	1.347	-43.997
2032	12.212	-1.692	10.521	-5.859	-2.742	1.919	-42.078
2033	12.457	-1.692	10.765	-5.859	-2.372	2.534	-39.544
2034	12.706	-1.725	10.981	-5.859	-1.995	3.127	-36.417
2035	12.960	-1.884	11.076	-5.859	-1.612	3.605	-32.812
2036	13.219	-1.919	11.300	-5.859	-1.222	4.219	-28.593
2037	13.483	-1.919	11.565	-5.859	-827	4.879	-23.714
2038	13.753	-1.955	11.799	-5.859	-425	5.514	-18.200
2039	14.028	-2.015	12.013	-5.859	-60	6.094	-12.107
2040	14.309	-2.337	11.972	-5.859		6.112	-5.994
2041	14.595	-2.360	12.235	-5.859		6.376	382

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 10.632 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.

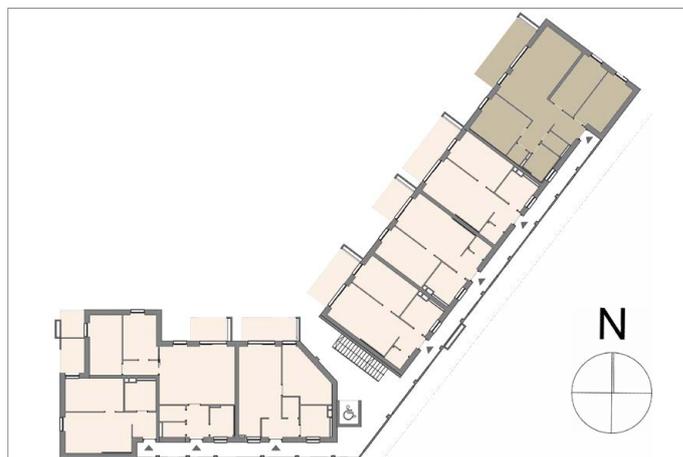


VORVERSION
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

TOP 21
2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	81,67 m²
BALKON	11,49 m²
KELLERABTEIL	Nr. 21
TG-STELLPLATZ	Nr. 12

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.