

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

98 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

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

| BAUPHASE (2022 - 2024) | | Steuerliches Ergebnis | |
|------------------------|---------|-----------------------|---------|
| Eigenaufwand | | | |
| 2022 | 527.565 | 2022 | -36.998 |
| -Barzeichnerbonus | -16.538 | 2023 | -26.697 |
| | 511.027 | 2024 | -21.972 |
| | | | -85.668 |

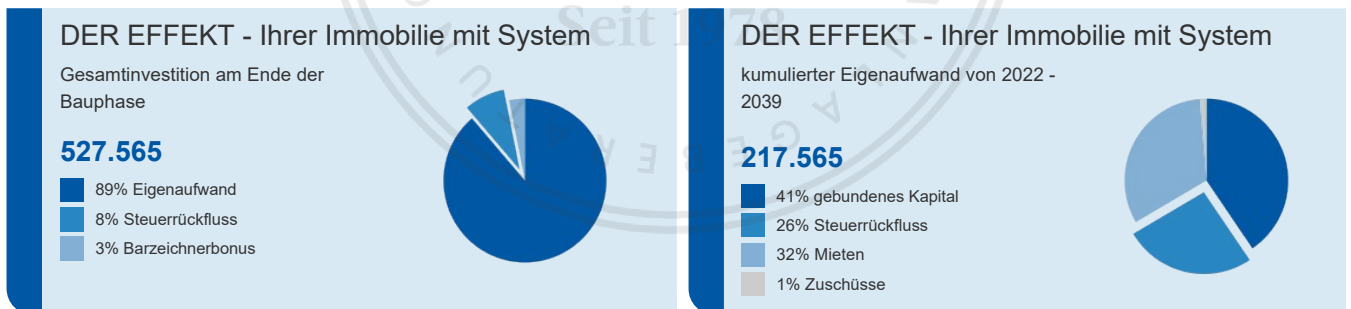
511.027
Eigenaufwand vor Steuer

-42.834
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

468.193
Eigenaufwand NACH STEUER

| ERTRAGSPHASE I (2025 - 2039) | | | |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Ø Zufluss vor Steuer ***) | 830 pro Monat | 9.959 pro Jahr | Ø Zufluss nach Steuer ***) |
| | | | 1.390 pro Monat |
| | | | 16.685 pro Jahr |
| Ø Ertrag nach Steuer p.a. | | | 3,6% |

| ERTRAGSPHASE II (ab 2040) | |
|--|----------------|
| gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten | 217.565 |
| voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten | 11.972 |
| Rendite in % des gebundenen 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

98 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

| | Jahr | Netto- einnahmen | Zuschuss *) | Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *) | Aufwand / Ertrag vor Steuer **) | +/- Steuer ***) | Aufwand / Ertrag nach Steuer ****) | gesamter Aufwand n. Steuer *****) |
|---|------|---------------------|-------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|--|---|
| | 2022 | | | | -511.027 | | -511.027 | -511.027 |
| € | 2023 | | | | | 18.499 | 18.499 | -492.528 |
| | 2024 | 4.158 | 354 | 4.512 | 4.512 | 13.349 | 17.861 | -474.667 |
| | 2025 | 8.315 | 709 | 9.024 | 9.024 | 10.986 | 20.010 | -454.657 |
| | 2026 | 8.647 | 709 | 9.356 | 9.356 | 8.884 | 18.239 | -436.417 |
| | 2027 | 8.647 | 709 | 9.356 | 9.356 | 8.718 | 18.074 | -418.344 |
| | 2028 | 8.991 | 709 | 9.699 | 9.699 | 8.718 | 18.417 | -399.926 |
| | 2029 | 8.991 | 709 | 9.699 | 9.699 | 8.546 | 18.246 | -381.681 |
| | 2030 | 9.149 | 709 | 9.857 | 9.857 | 8.546 | 18.403 | -363.277 |
| | 2031 | 9.149 | 709 | 9.857 | 9.857 | 8.467 | 18.325 | -344.953 |
| € | 2032 | 9.518 | 709 | 10.227 | 10.227 | 8.467 | 18.694 | -326.258 |
| | 2033 | 9.518 | 709 | 10.227 | 10.227 | 8.282 | 18.509 | -307.749 |
| | 2034 | 9.902 | 354 | 10.256 | 10.256 | 8.282 | 18.539 | -289.210 |
| | 2035 | 9.743 | | 9.743 | 9.743 | 8.090 | 17.833 | -271.377 |
| | 2036 | 10.141 | | 10.141 | 10.141 | 8.170 | 18.311 | -253.066 |
| | 2037 | 10.141 | | 10.141 | 10.141 | 7.971 | 18.112 | -234.954 |
| | 2038 | 10.553 | | 10.553 | 10.553 | -133 | 10.421 | -224.533 |
| | 2039 | 11.253 | | 11.253 | 11.253 | -4.284 | 6.968 | -217.565 |
| | 2040 | 11.972 | | 11.972 | 11.972 | -5.626 | 6.345 | -211.220 |

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

98 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 2022 | | | | -36.998 | -36.998 | -36.998 |
| 2023 | | | | -26.697 | -26.697 | -63.695 |
| 2024 | 4.843 | -686 | 4.158 | -26.130 | -21.972 | -85.668 |
| 2025 | 9.687 | -1.371 | 8.315 | -26.083 | -17.767 | -103.435 |
| 2026 | 10.047 | -1.400 | 8.647 | -26.083 | -17.436 | -120.871 |
| 2027 | 10.047 | -1.400 | 8.647 | -26.083 | -17.436 | -138.307 |
| 2028 | 10.421 | -1.430 | 8.991 | -26.083 | -17.092 | -155.399 |
| 2029 | 10.421 | -1.430 | 8.991 | -26.083 | -17.092 | -172.492 |
| 2030 | 10.808 | -1.660 | 9.149 | -26.083 | -16.934 | -189.426 |
| 2031 | 10.808 | -1.660 | 9.149 | -26.083 | -16.934 | -206.360 |
| 2032 | 11.210 | -1.692 | 9.518 | -26.083 | -16.565 | -222.925 |
| 2033 | 11.210 | -1.692 | 9.518 | -26.083 | -16.565 | -239.490 |
| 2034 | 11.627 | -1.725 | 9.902 | -26.083 | -16.181 | -255.671 |
| 2035 | 11.627 | -1.884 | 9.743 | -26.083 | -16.340 | -272.010 |
| 2036 | 12.060 | -1.919 | 10.141 | -26.083 | -15.942 | -287.953 |
| 2037 | 12.060 | -1.919 | 10.141 | -9.876 | 265 | -287.687 |
| 2038 | 12.508 | -1.955 | 10.553 | -1.985 | 8.569 | -279.118 |
| 2039 | 13.268 | -2.015 | 11.253 | | 11.253 | -267.866 |
| 2040 | 14.309 | -2.337 | 11.972 | | 11.972 | -255.894 |

*) 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 marktconformen 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 |
| | | 146.815 | | | 146.815 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -27.975 | | | 102.085 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 118.840 | | | 248.900 |

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

98 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 2022 | | | | -20.791 | -20.791 | -20.791 |
| 2023 | | | | -2.552 | -2.552 | -23.342 |
| 2024 | 5.316 | -1.371 | 3.945 | -2.977 | 968 | -22.375 |
| 2025 | 10.632 | -1.371 | 9.260 | -5.859 | 3.401 | -18.973 |
| 2026 | 10.844 | -1.400 | 9.444 | -5.859 | 3.585 | -15.388 |
| 2027 | 11.061 | -1.400 | 9.661 | -5.859 | 3.802 | -11.586 |
| 2028 | 11.282 | -1.430 | 9.853 | -5.859 | 3.993 | -7.593 |
| 2029 | 11.508 | -1.430 | 10.078 | -5.859 | 4.219 | -3.374 |
| 2030 | 11.738 | -1.660 | 10.079 | -5.859 | 4.219 | 845 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 9. JAHR

*) Fiktive marktkonforme 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 9. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

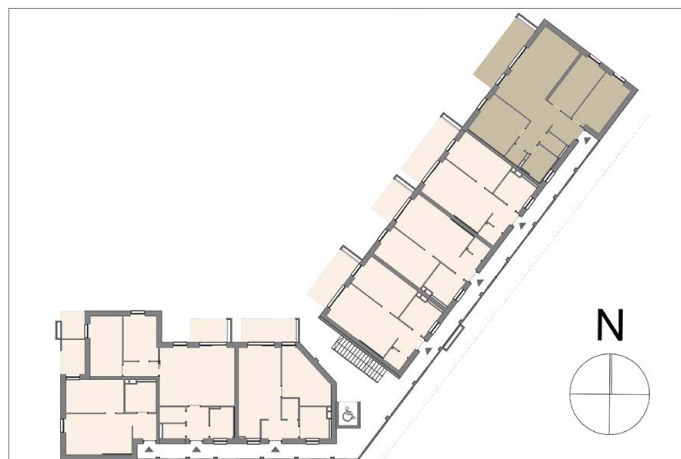


VORVERSION
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

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.