

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

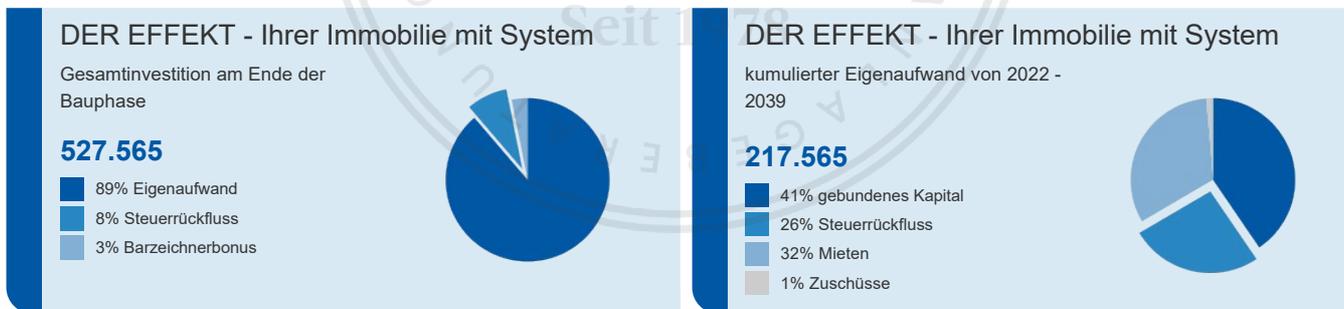
511.027
Eigenaufwand vor Steuer

-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 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.
- ***) 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.

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	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.

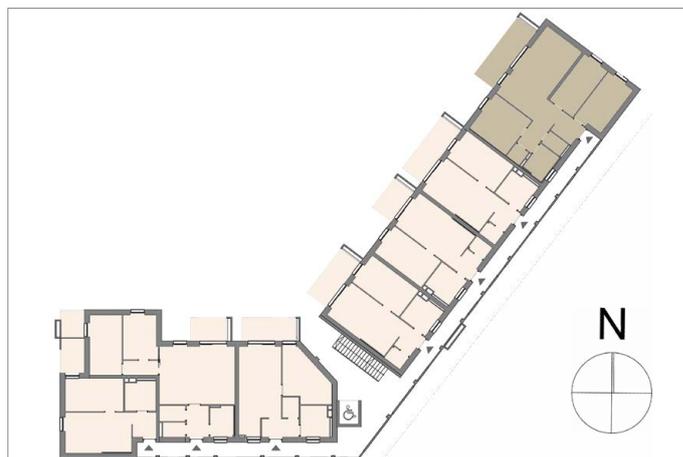


VORVERSION
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen

TOP 21 2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	81,67 m ²
BALKON	11,49 m ²
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.