IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
42 / 1.263 MITEIGENTUMSANTEILE

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

Dornschneidergasse 27 | 8020 Graz

Ihr Investment in Graz.

Bauherrenmodell Plus N° 489

BAUHERRENMODELL PLUS

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

42 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 273.399 *) - Dornschneidergasse 27 - 2. OG - Top 14

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	58.195	2022	-25.772
2023	58.195	2023	-16.494
2024	29.929	2024	-12.728
	146.318		-54.994

146.318
Eigenaufwand vor Steuer

-27.497
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

118.821
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***) 127.081

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	618 pro Monat	7.414 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**188** pro Monat	**2.253** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	132.598
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	5.841
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,4 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

273.399

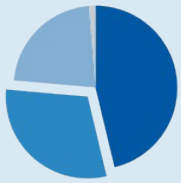
- 43% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 47% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 - 2039

132.598

- 46% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 22% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 2% Zuschüsse



*) 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.

***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 127.081 mit einer Laufzeit von 12 Jahren ab 01.09.2024, kalkulierter Fixzinssatz 2,10% p.a. ab 01.09.2024 zzgl. Spesen und Gebühren.

****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2036. 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

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

42 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-58.195		-58.195	-58.195
	2023					-58.195	12.886	-45.309	-103.504
	2024	1.295	122	1.417	-4.000	-32.512	8.247	-24.265	-127.768
	2025	3.885	366	4.250	-12.000	-7.750	6.364	-1.386	-129.154
	2026	4.040	366	4.405	-12.000	-7.595	5.891	-1.704	-130.858
	2027	4.040	366	4.405	-12.000	-7.595	5.712	-1.883	-132.740
	2028	4.201	366	4.566	-12.000	-7.434	5.609	-1.825	-134.565
	2029	4.201	366	4.566	-12.000	-7.434	5.423	-2.011	-136.576
	2030	4.262	366	4.628	-12.000	-7.372	5.315	-2.057	-138.633
	2031	4.262	366	4.628	-12.000	-7.372	5.174	-2.198	-140.831
€	2032	4.435	366	4.801	-12.000	-7.199	5.062	-2.137	-142.968
	2033	4.435	366	4.801	-12.000	-7.199	4.860	-2.338	-145.306
	2034	4.615	244	4.859	-12.000	-7.141	4.743	-2.398	-147.704
	2035	4.531		4.531	-12.000	-7.469	4.534	-2.935	-150.640
	2036	4.717		4.717	-7.997	-3.280	4.453	1.174	-149.466
	2037	4.717		4.717		4.717	4.241	8.958	-140.508
	2038	4.910		4.910		4.910	-214	4.696	-135.812
	2039	5.220		5.220		5.220	-2.006	3.214	**-132.598**
	2040	5.841		**5.841**		5.841	-2.610	3.232	-129.367

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 366 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

42 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-25.772		-25.772	-25.772
2023				-16.494		-16.494	-42.266
2024	1.530	-235	1.295	-13.135	-888	-12.728	-54.994
2025	4.589	-704	3.885	-13.135	-2.530	-11.781	-66.776
2026	4.759	-719	4.040	-13.135	-2.328	-11.424	-78.200
2027	4.759	-719	4.040	-13.135	-2.122	-11.217	-89.417
2028	4.934	-734	4.201	-13.135	-1.911	-10.846	-100.263
2029	4.934	-734	4.201	-13.135	-1.695	-10.630	-110.893
2030	5.117	-854	4.262	-13.135	-1.475	-10.348	-121.241
2031	5.117	-854	4.262	-13.135	-1.250	-10.123	-131.364
2032	5.306	-870	4.435	-13.135	-1.021	-9.721	-141.085
2033	5.306	-870	4.435	-13.135	-786	-9.486	-150.571
2034	5.502	-887	4.615	-13.135	-547	-9.068	-159.639
2035	5.502	-971	4.531	-13.135	-302	-8.907	-168.546
2036	5.705	-988	4.717	-13.135	-63	-8.482	-177.027
2037	5.705	-988	4.717	-4.290		427	-176.600
2038	5.916	-1.006	4.910	-898		4.012	-172.589
2039	6.255	-1.035	5.220			5.220	-167.369
2040	7.071	-1.230	5.841			5.841	-161.527

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 4.589 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2026 (2% p.a. ab dem Jahr 2040). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4,5% (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 01.09.2024 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.

Nettoeinnahmen	67.764
minus Steuer	-10.953
nach Steuer	**56.811**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	67.764
plus Steuer	54.092
nach Steuer	**121.856**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 65.045

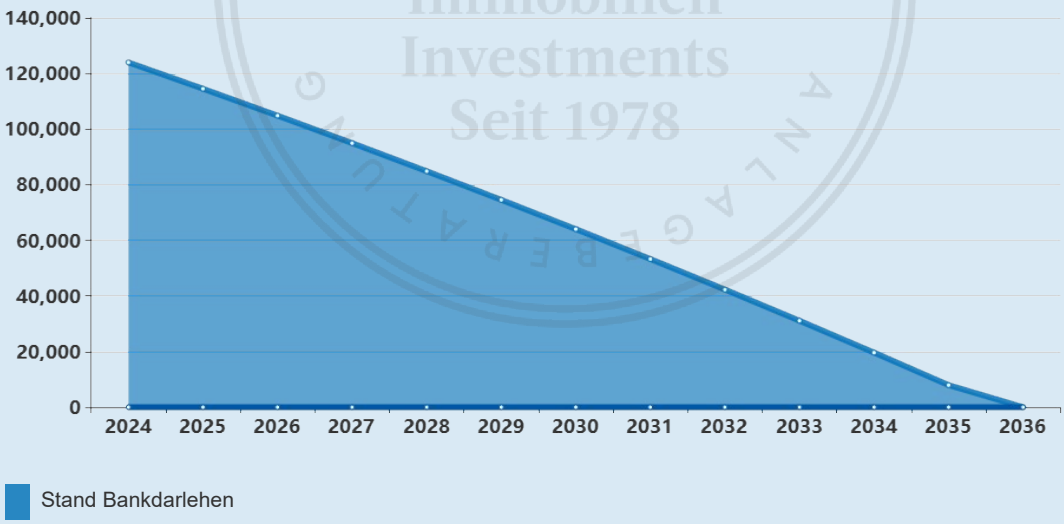
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

KREDITÜBERSICHT

42 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	3.112	888	4.000	123.968
2025	9.470	2.530	12.000	114.499
2026	9.672	2.328	12.000	104.827
2027	9.878	2.122	12.000	94.949
2028	10.089	1.911	12.000	84.860
2029	10.305	1.695	12.000	74.555
2030	10.525	1.475	12.000	64.030
2031	10.750	1.250	12.000	53.281
2032	10.979	1.021	12.000	42.301
2033	11.214	786	12.000	31.088
2034	11.453	547	12.000	19.635
2035	11.698	302	12.000	7.937
2036	7.933	63	7.997	
2037				
2038				
2039				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG
IFA
Immobilien
Investments
Seit 1978

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

42 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-16.926		-16.926	-16.926
2023				-4.257		-4.257	-21.183
2024	1.751	-235	1.517	-1.463	-888	-834	-22.017
2025	5.254	-704	4.550	-2.960	-2.530	-940	-22.958
2026	5.359	-719	4.640	-2.960	-2.328	-648	-23.605
2027	5.466	-719	4.748	-2.960	-2.122	-334	-23.939
2028	5.576	-734	4.842	-2.960	-1.911	-28	-23.967
2029	5.687	-734	4.953	-2.960	-1.695	299	-23.669
2030	5.801	-854	4.947	-2.960	-1.475	512	-23.157
2031	5.917	-854	5.063	-2.960	-1.250	853	-22.304
2032	6.035	-870	5.165	-2.960	-1.021	1.185	-21.119
2033	6.156	-870	5.286	-2.960	-786	1.540	-19.579
2034	6.279	-887	5.392	-2.960	-547	1.886	-17.694
2035	6.405	-971	5.434	-2.960	-302	2.172	-15.521
2036	6.533	-988	5.545	-2.960	-63	2.522	-12.999
2037	6.664	-988	5.676	-2.960		2.716	-10.283
2038	6.797	-1.006	5.791	-2.960		2.831	-7.452
2039	6.933	-1.035	5.898	-2.960		2.938	-4.514
2040	7.071	-1.230	5.841	-2.960		2.882	-1.632
2041	**7.213**	**-1.242**	**5.971**	**-2.960**		**3.011**	**1.380**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 5.254 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2% p.a ab dem Jahr 2026.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 4,5% (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.

IFA | Institut für Anlageberatung

BAUHERRENMODELL PLUS

Graz | Dornschneidergasse 27

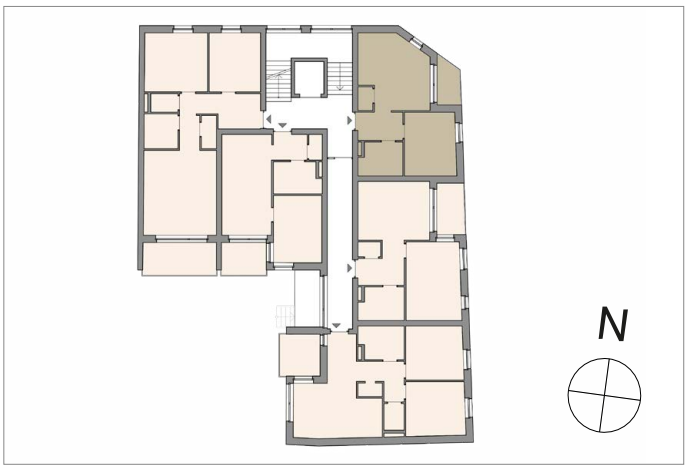
Ihr Investment in Graz. Ihre Vorsorgewohnung.

TOP 14

2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	**40,00 m²**
LOGGIA	**3,55 m²**
KELLERABTEIL	**Nr. 14**

GESCHOSSPLAN



Planstand April 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.