IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG
72 / 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

Barzeichner

72 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 468.684 *) - Dornschneidergasse 27 - DG - Top 20

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand	
2022	468.684
-Barzeichnerbonus	-14.252
	454.432

Steuerliches Ergebnis	
2022	-32.437
2023	-24.342
2024	-20.298
	-77.077

454.432
Eigenaufwand vor Steuer

-38.539
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

415.894
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2039)

Ø Zufluss vor Steuer ***)	658 pro Monat	7.896 pro Jahr	**Ø Zufluss nach Steuer ***)**	**1.238** pro Monat	**14.857** pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a. **3,6%**

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2040)

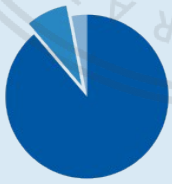
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	206.402
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	10.014
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,9 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

468.684

- 89% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 3% Barzeichnerbonus



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 - 2039

206.402

- 43% gebundenes Kapital
- 26% Steuerrückfluss
- 29% Mieten
- 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.

***) 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

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

72 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022				-454.432		-454.432		-454.432
	2023					16.219	16.219	3,57 %	-438.214
	2024	2.220	209	2.429	2.429	12.171	14.600	3,33 %	-423.614
	2025	6.659	627	7.286	7.286	10.149	17.435	4,12 %	-406.179
	2026	6.925	627	7.552	7.552	7.929	15.482	3,81 %	-390.697
	2027	6.925	627	7.552	7.552	7.796	15.349	3,93 %	-375.348
	2028	7.201	627	7.828	7.828	7.796	15.624	4,16 %	-359.724
	2029	7.201	627	7.828	7.828	7.658	15.486	4,31 %	-344.238
	2030	7.307	627	7.934	7.934	7.658	15.593	4,53 %	-328.645
	2031	7.307	627	7.934	7.934	7.605	15.540	4,73 %	-313.106
€	2032	7.604	627	8.231	8.231	7.605	15.836	5,06 %	-297.270
	2033	7.604	627	8.231	8.231	7.457	15.688	5,28 %	-281.582
	2034	7.911	418	8.329	8.329	7.457	15.786	5,61 %	-265.796
	2035	7.767		7.767	7.767	7.303	15.071	5,67 %	-250.725
	2036	8.086		8.086	8.086	7.375	15.461	6,17 %	-235.264
	2037	8.086		8.086	8.086	7.216	15.302	6,50 %	-219.962
	2038	8.417		8.417	8.417	-366	8.050	3,66 %	-211.911
	2039	8.948		8.948	8.948	-3.439	5.510	2,60 %	**-206.402**
	2040	10.014		**10.014**	10.014	-4.474	5.540	2,68 %	-200.862

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 627 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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

72 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-32.437	-32.437	-32.437
2023				-24.342	-24.342	-56.779
2024	2.622	-403	2.220	-22.518	-20.298	-77.077
2025	7.867	-1.208	6.659	-22.518	-15.859	-92.936
2026	8.158	-1.232	6.925	-22.518	-15.593	-108.528
2027	8.158	-1.232	6.925	-22.518	-15.593	-124.121
2028	8.459	-1.258	7.201	-22.518	-15.317	-139.438
2029	8.459	-1.258	7.201	-22.518	-15.317	-154.755
2030	8.771	-1.464	7.307	-22.518	-15.211	-169.966
2031	8.771	-1.464	7.307	-22.518	-15.211	-185.176
2032	9.095	-1.492	7.604	-22.518	-14.914	-200.090
2033	9.095	-1.492	7.604	-22.518	-14.914	-215.005
2034	9.431	-1.520	7.911	-22.518	-14.607	-229.612
2035	9.431	-1.664	7.767	-22.518	-14.751	-244.362
2036	9.780	-1.694	8.086	-22.518	-14.432	-258.794
2037	9.780	-1.694	8.086	-7.354	732	-258.062
2038	10.141	-1.724	8.417	-1.539	6.877	-251.185
2039	10.722	-1.774	8.948		8.948	-242.236
2040	12.122	-2.108	10.014		10.014	-232.222

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 7.867 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.

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	116.168	Nettoeinnahmen	116.168
minus Steuer	-18.777	plus Steuer	92.729
nach Steuer	**97.390**	**nach Steuer**	**208.896**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 111.506

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

72 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-17.273	-17.273	-17.273
2023				-3.420	-3.420	-20.694
2024	3.002	-403	2.600	-2.508	91	-20.602
2025	9.007	-1.208	7.799	-5.074	2.726	-17.876
2026	9.187	-1.232	7.955	-5.074	2.881	-14.995
2027	9.371	-1.232	8.139	-5.074	3.065	-11.930
2028	9.558	-1.258	8.300	-5.074	3.227	-8.703
2029	9.750	-1.258	8.492	-5.074	3.418	-5.285
2030	9.945	-1.464	8.480	-5.074	3.407	-1.879
2031	**10.143**	**-1.464**	**8.679**	**-5.074**	**3.606**	**1.727**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 9.007 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 Immobilien Investments Seit 1978 ANLAGEBERATUNG

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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

IFA | Institut für Anlageberatung

BAUHERRENMODELL PLUS

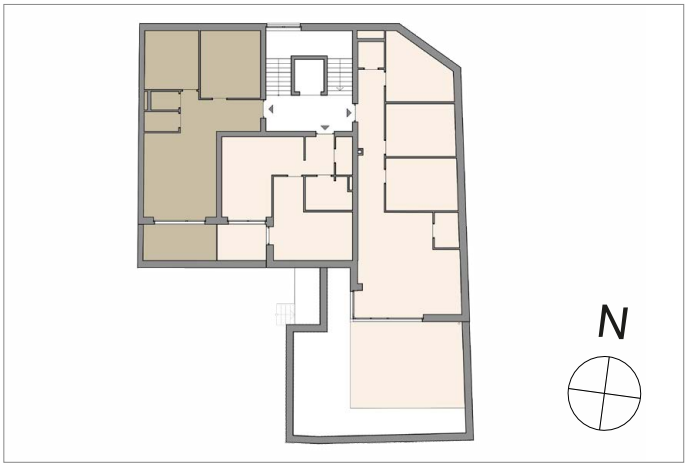
Graz | Dornschneidergasse 27

Ihr Investment in Graz. Ihre Vorsorgewohnung.

TOP 20
DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	**62,02 m²**
DACHTERRASSE	**9,52 m²**
KELLERABTEIL	**Nr. 20**

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.