

IHR INVESTMENT- Ihre Vorsorge- wohnung



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

121 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 651.381 *) - Harter Straße 96 - DG - Top 30

BAUPHASE (2022 - 2024)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	75.844	2022	-63.767
2023	75.844	2023	-36.522
2024	75.844	2024	-30.420
	227.531		-130.709

227.531
Eigenaufwand vor Steuer

-65.354
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

162.177
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	423.850
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2039)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	1.537	18.444	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	795	9.542
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2040)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	304.870
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	14.781
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.
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 423.850 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

121 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-75.844		-75.844	-75.844
€	2023					-75.844	31.884	-43.960	-119.804
	2024	5.134	438	5.571	-15.901	-86.174	18.261	-67.913	-187.717
	2025	10.267	875	11.142	-31.802	-20.660	15.210	-5.450	-193.166
	2026	10.676	875	11.551	-31.802	-20.250	14.166	-6.084	-199.250
	2027	10.676	875	11.551	-31.802	-20.250	13.757	-6.493	-205.744
	2028	11.101	875	11.976	-31.802	-19.826	13.549	-6.277	-212.021
	2029	11.101	875	11.976	-31.802	-19.826	13.125	-6.701	-218.721
	2030	11.296	875	12.171	-31.802	-19.631	12.910	-6.721	-225.442
	2031	11.296	875	12.171	-31.802	-19.631	12.595	-7.036	-232.478
€	2032	11.752	875	12.627	-31.802	-19.174	12.373	-6.802	-239.280
	2033	11.752	875	12.627	-31.802	-19.174	11.919	-7.255	-246.535
	2034	12.226	438	12.663	-31.802	-19.138	11.690	-7.448	-253.983
	2035	12.030		12.030	-31.802	-19.772	11.221	-8.552	-262.535
	2036	12.521		12.521	-31.802	-19.281	11.082	-8.199	-270.733
	2037	12.521		12.521	-31.802	-19.281	10.596	-8.684	-279.418
	2038	13.030		13.030	-31.802	-18.771	347	-18.425	-297.843
	2039	13.894		13.894	-15.894	-2.000	-5.028	-7.028	-304.870
	2040	14.781		14.781		14.781	-6.910	7.871	-296.999

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 875 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

121 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-63.767		-63.767	-63.767
2023				-36.522		-36.522	-100.289
2024	5.980	-846	5.134	-32.204	-3.349	-30.420	-130.709
2025	11.960	-1.693	10.267	-32.204	-6.395	-28.332	-159.041
2026	12.405	-1.729	10.676	-32.204	-5.986	-27.514	-186.555
2027	12.405	-1.729	10.676	-32.204	-5.569	-27.098	-213.652
2028	12.866	-1.765	11.101	-32.204	-5.147	-26.250	-239.903
2029	12.866	-1.765	11.101	-32.204	-4.717	-25.821	-265.723
2030	13.345	-2.049	11.296	-32.204	-4.280	-25.189	-290.912
2031	13.345	-2.049	11.296	-32.204	-3.837	-24.746	-315.658
2032	13.841	-2.089	11.752	-32.204	-3.386	-23.838	-339.496
2033	13.841	-2.089	11.752	-32.204	-2.928	-23.380	-362.876
2034	14.356	-2.130	12.226	-32.204	-2.463	-22.441	-385.318
2035	14.356	-2.326	12.030	-32.204	-1.990	-22.165	-407.482
2036	14.890	-2.369	12.521	-32.204	-1.509	-21.193	-428.675
2037	14.890	-2.369	12.521	-12.193	-1.021	-694	-429.369
2038	15.444	-2.413	13.030	-2.450	-525	10.055	-419.314
2039	16.382	-2.488	13.894		-74	13.820	-405.494
2040	17.667	-2.886	14.781			14.781	-390.713

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von rd. EUR 11.960 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 marktkonformen 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
		181.272			181.272
		minus Steuer			plus Steuer
		-34.570			126.015
		nach Steuer			nach Steuer
		146.702			307.287

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 160.585

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

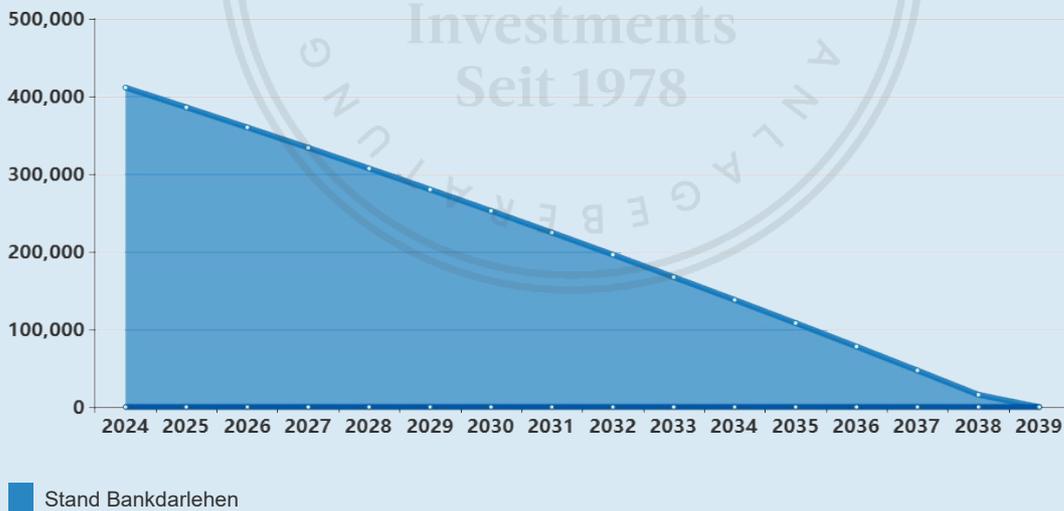
8053 Graz | Harter Straße 96

KREDITÜBERSICHT

121 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	12.552	3.349	15.901	411.298
2025	25.407	6.395	31.802	385.892
2026	25.816	5.986	31.802	360.075
2027	26.232	5.569	31.802	333.843
2028	26.655	5.147	31.802	307.188
2029	27.085	4.717	31.802	280.103
2030	27.521	4.280	31.802	252.582
2031	27.965	3.837	31.802	224.617
2032	28.416	3.386	31.802	196.201
2033	28.874	2.928	31.802	167.328
2034	29.339	2.463	31.802	137.989
2035	29.812	1.990	31.802	108.177
2036	30.292	1.509	31.802	77.884
2037	30.781	1.021	31.802	47.104
2038	31.277	525	31.802	15.827
2039	15.820	74	15.894	
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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

121 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-43.756		-43.756	-43.756
2023				-6.709		-6.709	-50.465
2024	6.563	-1.693	4.870	-3.617	-3.349	-2.096	-52.561
2025	13.127	-1.693	11.434	-7.234	-6.395	-2.195	-54.756
2026	13.389	-1.729	11.661	-7.234	-5.986	-1.559	-56.315
2027	13.657	-1.729	11.929	-7.234	-5.569	-875	-57.191
2028	13.930	-1.765	12.165	-7.234	-5.147	-216	-57.407
2029	14.209	-1.765	12.443	-7.234	-4.717	492	-56.914
2030	14.493	-2.049	12.444	-7.234	-4.280	929	-55.985
2031	14.783	-2.049	12.734	-7.234	-3.837	1.663	-54.323
2032	15.079	-2.089	12.990	-7.234	-3.386	2.369	-51.953
2033	15.380	-2.089	13.291	-7.234	-2.928	3.129	-48.824
2034	15.688	-2.130	13.558	-7.234	-2.463	3.861	-44.964
2035	16.002	-2.326	13.675	-7.234	-1.990	4.451	-40.513
2036	16.322	-2.369	13.953	-7.234	-1.509	5.209	-35.304
2037	16.648	-2.369	14.279	-7.234	-1.021	6.024	-29.280
2038	16.981	-2.413	14.568	-7.234	-525	6.808	-22.472
2039	17.321	-2.488	14.832	-7.234	-74	7.524	-14.948
2040	17.667	-2.886	14.781	-7.234		7.547	-7.401
2041	18.020	-2.914	15.106	-7.234		7.872	471

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 13.127 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

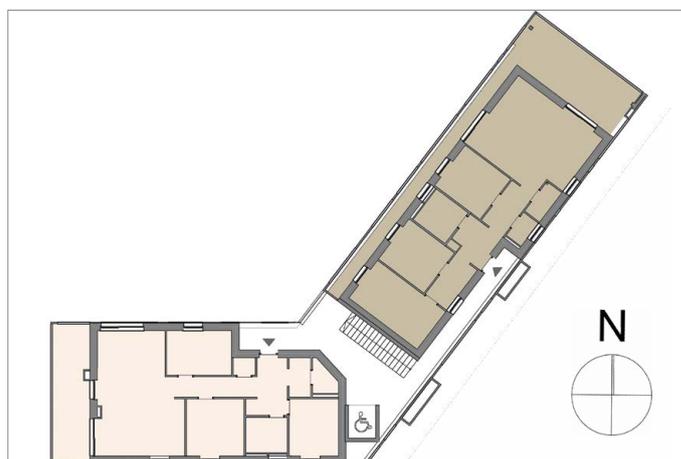
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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



TOP 30 DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	90,89 m²
TERASSE	48,64 m²
KELLERABTEIL	Nr. 30
TG-STELLPLATZ	Nr. 22

GESCHOSSPLAN



Planstand Jänner 2022