

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

Barzeichner

121 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

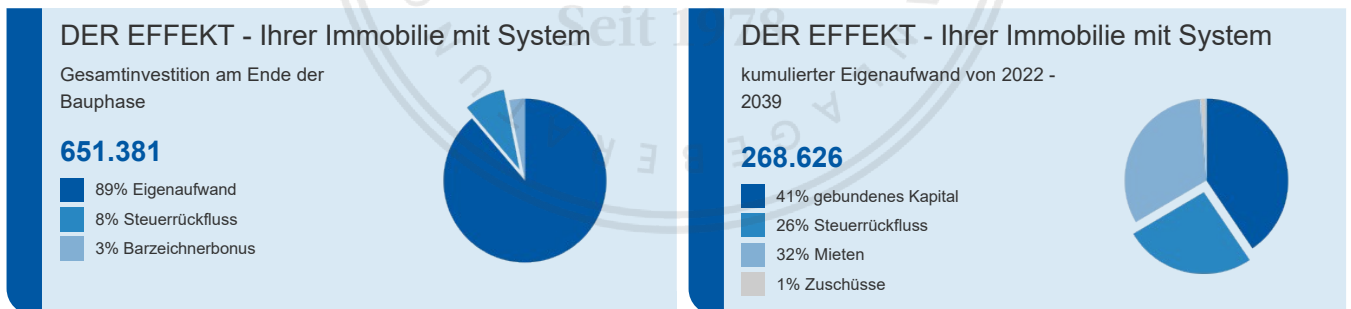
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 651.381 *) - Harter Straße 96 - DG - Top 30

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2022	651.381	2022	-45.681
-Barzeichnerbonus	-20.419	2023	-32.963
	630.962	2024	-27.129
			-105.773

630.962
Eigenaufwand vor Steuer
-52.887
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression
578.075
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2039)	
Ø Zufluss vor Steuer ***)	1.025 pro Monat
	12.297 pro Jahr
Ø Zufluss nach Steuer ***)	1.717 pro Monat
	20.601 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.	3,6%

ERTRAGSPHASE II (ab 2040)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	268.626
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	14.781
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.

***) 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

121 / 2.074 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				-630.962		-630.962		-630.962
2023					22.841	22.841	3,62 %	-608.121
2024	5.134	438	5.571	5.571	16.481	22.053	3,63 %	-586.069
2025	10.267	875	11.142	11.142	13.565	24.707	4,22 %	-561.362
2026	10.676	875	11.551	11.551	10.969	22.520	4,01 %	-538.842
2027	10.676	875	11.551	11.551	10.764	22.315	4,14 %	-516.526
2028	11.101	875	11.976	11.976	10.764	22.740	4,40 %	-493.786
2029	11.101	875	11.976	11.976	10.552	22.528	4,56 %	-471.259
2030	11.296	875	12.171	12.171	10.552	22.723	4,82 %	-448.536
2031	11.296	875	12.171	12.171	10.454	22.625	5,04 %	-425.911
2032	11.752	875	12.627	12.627	10.454	23.082	5,42 %	-402.829
2033	11.752	875	12.627	12.627	10.226	22.853	5,67 %	-379.976
2034	12.226	438	12.663	12.663	10.226	22.890	6,02 %	-357.086
2035	12.030		12.030	12.030	9.989	22.019	6,17 %	-335.067
2036	12.521		12.521	12.521	10.087	22.608	6,75 %	-312.459
2037	12.521		12.521	12.521	9.842	22.363	7,16 %	-290.096
2038	13.030		13.030	13.030	-164	12.867	4,44 %	-277.230
2039	13.894		13.894	13.894	-5.290	8.604	3,10 %	-268.626
2040	14.781		14.781	14.781	-6.947	7.834	2,92 %	-260.792

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

121 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-45.681	-45.681	-45.681
2023				-32.963	-32.963	-78.644
2024	5.980	-846	5.134	-32.263	-27.129	-105.773
2025	11.960	-1.693	10.267	-32.204	-21.937	-127.711
2026	12.405	-1.729	10.676	-32.204	-21.528	-149.239
2027	12.405	-1.729	10.676	-32.204	-21.528	-170.767
2028	12.866	-1.765	11.101	-32.204	-21.104	-191.871
2029	12.866	-1.765	11.101	-32.204	-21.104	-212.974
2030	13.345	-2.049	11.296	-32.204	-20.909	-233.883
2031	13.345	-2.049	11.296	-32.204	-20.909	-254.792
2032	13.841	-2.089	11.752	-32.204	-20.452	-275.244
2033	13.841	-2.089	11.752	-32.204	-20.452	-295.696
2034	14.356	-2.130	12.226	-32.204	-19.979	-315.675
2035	14.356	-2.326	12.030	-32.204	-20.175	-335.850
2036	14.890	-2.369	12.521	-32.204	-19.684	-355.533
2037	14.890	-2.369	12.521	-12.193	327	-355.206
2038	15.444	-2.413	13.030	-2.450	10.580	-344.626
2039	16.382	-2.488	13.894		13.894	-330.732
2040	17.667	-2.886	14.781		14.781	-315.951

*) 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.

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
		-34.541			126.044
		nach Steuer			nach Steuer
		146.731			307.316

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

121 / 2.074 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-25.670	-25.670	-25.670
2023				-3.150	-3.150	-28.821
2024	6.563	-1.693	4.870	-3.676	1.195	-27.626
2025	13.127	-1.693	11.434	-7.234	4.200	-23.426
2026	13.389	-1.729	11.661	-7.234	4.426	-19.000
2027	13.657	-1.729	11.929	-7.234	4.694	-14.305
2028	13.930	-1.765	12.165	-7.234	4.931	-9.375
2029	14.209	-1.765	12.443	-7.234	5.209	-4.166
2030	14.493	-2.049	12.444	-7.234	5.210	1.044

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 9. 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

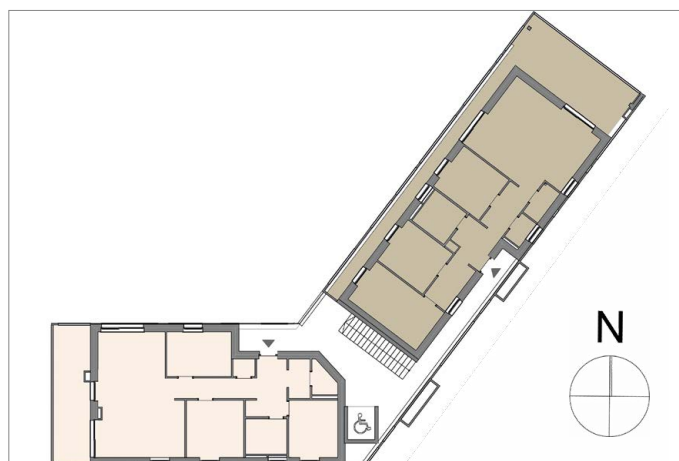
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche 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 9. 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

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.