IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
64 / 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

64 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 416.608 *) - Dornschneidergasse 27 - 1. OG - Top 7

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	88.678	2022	-39.272
2023	88.678	2023	-25.134
2024	45.606	2024	-19.395
	222.961		-83.801

222.961
Eigenaufwand vor Steuer

-41.900
Steuerrückfluss) bei 50% Progression**

181.061
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***) 193.647

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2036)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	942 pro Monat	11.298 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**286** pro Monat	**3.433** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (nach Förderungsablauf 2040)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	202.054
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	8.901
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**4,4 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

416.608

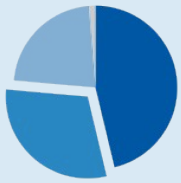
- 43% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 47% Bankdarlehen

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 - 2039

202.054

- 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 193.647 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

64 / 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					-88.678		-88.678	-88.678
	2023					-88.678	19.636	-69.042	-157.720
	2024	1.973	186	2.159	-6.095	-49.542	12.567	-36.975	-194.695
	2025	5.919	557	6.477	-18.286	-11.809	9.698	-2.111	-196.806
	2026	6.156	557	6.713	-18.286	-11.573	8.976	-2.596	-199.402
	2027	6.156	557	6.713	-18.286	-11.573	8.704	-2.869	-202.271
	2028	6.401	557	6.958	-18.286	-11.328	8.547	-2.781	-205.052
	2029	6.401	557	6.958	-18.286	-11.328	8.263	-3.064	-208.116
	2030	6.495	557	7.053	-18.286	-11.233	8.099	-3.134	-211.250
	2031	6.495	557	7.053	-18.286	-11.233	7.884	-3.349	-214.599
€	2032	6.759	557	7.316	-18.286	-10.970	7.713	-3.257	-217.856
	2033	6.759	557	7.316	-18.286	-10.970	7.406	-3.563	-221.419
	2034	7.032	372	7.404	-18.286	-10.882	7.228	-3.654	-225.073
	2035	6.904		6.904	-18.286	-11.382	6.909	-4.473	-229.546
	2036	7.188		7.188	-12.185	-4.998	6.786	1.789	-227.758
	2037	7.188		7.188		7.188	6.462	13.650	-214.108
	2038	7.481		7.481		7.481	-325	7.156	-206.952
	2039	7.954		7.954		7.954	-3.057	4.898	**-202.054**
	2040	8.901		**8.901**		8.901	-3.977	4.924	-197.130

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 557 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

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

64 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-39.272		-39.272	-39.272
2023				-25.134		-25.134	-64.405
2024	2.331	-358	1.973	-20.016	-1.353	-19.395	-83.801
2025	6.993	-1.074	5.919	-20.016	-3.856	-17.952	-101.753
2026	7.251	-1.095	6.156	-20.016	-3.548	-17.408	-119.161
2027	7.251	-1.095	6.156	-20.016	-3.233	-17.093	-136.254
2028	7.519	-1.118	6.401	-20.016	-2.912	-16.527	-152.781
2029	7.519	-1.118	6.401	-20.016	-2.583	-16.198	-168.979
2030	7.797	-1.302	6.495	-20.016	-2.248	-15.769	-184.748
2031	7.797	-1.302	6.495	-20.016	-1.905	-15.426	-200.174
2032	8.085	-1.326	6.759	-20.016	-1.556	-14.813	-214.987
2033	8.085	-1.326	6.759	-20.016	-1.198	-14.455	-229.442
2034	8.383	-1.351	7.032	-20.016	-833	-13.817	-243.259
2035	8.383	-1.479	6.904	-20.016	-461	-13.572	-256.832
2036	8.693	-1.505	7.188	-20.016	-96	-12.924	-269.756
2037	8.693	-1.505	7.188	-6.537		651	-269.105
2038	9.014	-1.533	7.481	-1.368		6.113	-262.992
2039	9.531	-1.577	7.954			7.954	-255.038
2040	10.775	-1.874	8.901			8.901	-246.137

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 6.993 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	103.260
minus Steuer	-16.691
nach Steuer	**86.569**

AfA 1/15 — 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	103.260
plus Steuer	82.425
nach Steuer	**185.685**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 99.116

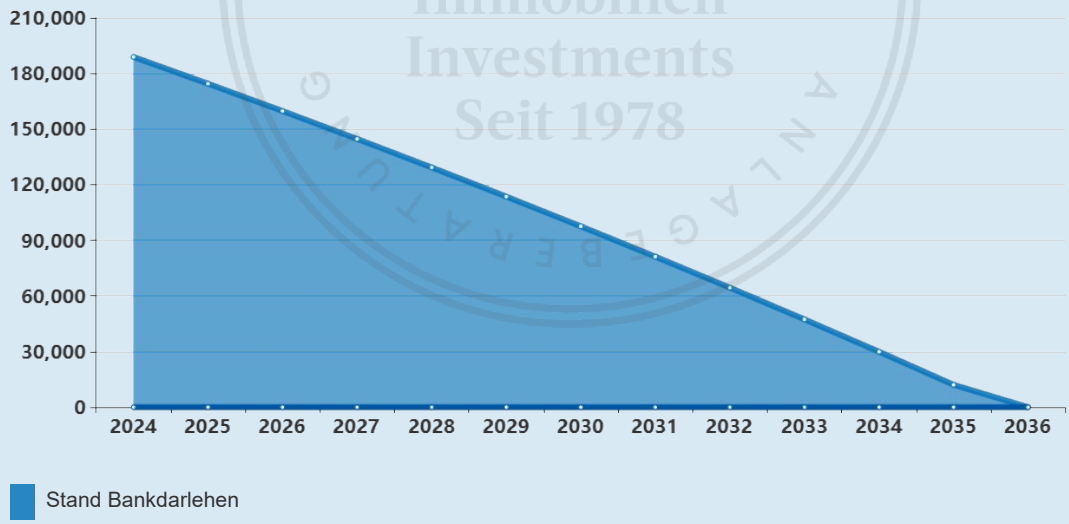
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

KREDITÜBERSICHT

64 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024	4.743	1.353	6.095	188.904
2025	14.430	3.856	18.286	174.475
2026	14.738	3.548	18.286	159.737
2027	15.053	3.233	18.286	144.684
2028	15.374	2.912	18.286	129.310
2029	15.702	2.583	18.286	113.607
2030	16.038	2.248	18.286	97.570
2031	16.380	1.905	18.286	81.189
2032	16.730	1.556	18.286	64.459
2033	17.087	1.198	18.286	47.372
2034	17.452	833	18.286	29.919
2035	17.825	461	18.286	12.094
2036	12.089	96	12.185	
2037				
2038				
2039				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



IFA INSTITUT FÜR ANLAGENBERATUNG
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.

BAUHERRENMODELL PLUS

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

TOTALGEWINNBERECHNUNG

64 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-25.793		-25.793	-25.793
2023				-6.486		-6.486	-32.279
2024	2.669	-358	2.311	-2.230	-1.353	-1.271	-33.550
2025	8.006	-1.074	6.933	-4.510	-3.856	-1.433	-34.983
2026	8.166	-1.095	7.071	-4.510	-3.548	-987	-35.970
2027	8.330	-1.095	7.234	-4.510	-3.233	-509	-36.478
2028	8.496	-1.118	7.378	-4.510	-2.912	-43	-36.522
2029	8.666	-1.118	7.548	-4.510	-2.583	455	-36.067
2030	8.840	-1.302	7.538	-4.510	-2.248	780	-35.287
2031	9.016	-1.302	7.715	-4.510	-1.905	1.300	-33.987
2032	9.197	-1.326	7.871	-4.510	-1.556	1.805	-32.182
2033	9.381	-1.326	8.055	-4.510	-1.198	2.346	-29.835
2034	9.568	-1.351	8.217	-4.510	-833	2.874	-26.962
2035	9.760	-1.479	8.281	-4.510	-461	3.310	-23.652
2036	9.955	-1.505	8.449	-4.510	-96	3.843	-19.808
2037	10.154	-1.505	8.648	-4.510		4.139	-15.670
2038	10.357	-1.533	8.824	-4.510		4.314	-11.355
2039	10.564	-1.577	8.987	-4.510		4.478	-6.878
2040	10.775	-1.874	8.901	-4.510		4.391	-2.486
2041	**10.991**	**-1.892**	**9.099**	**-4.510**		**4.589**	**2.102**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 8.006 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

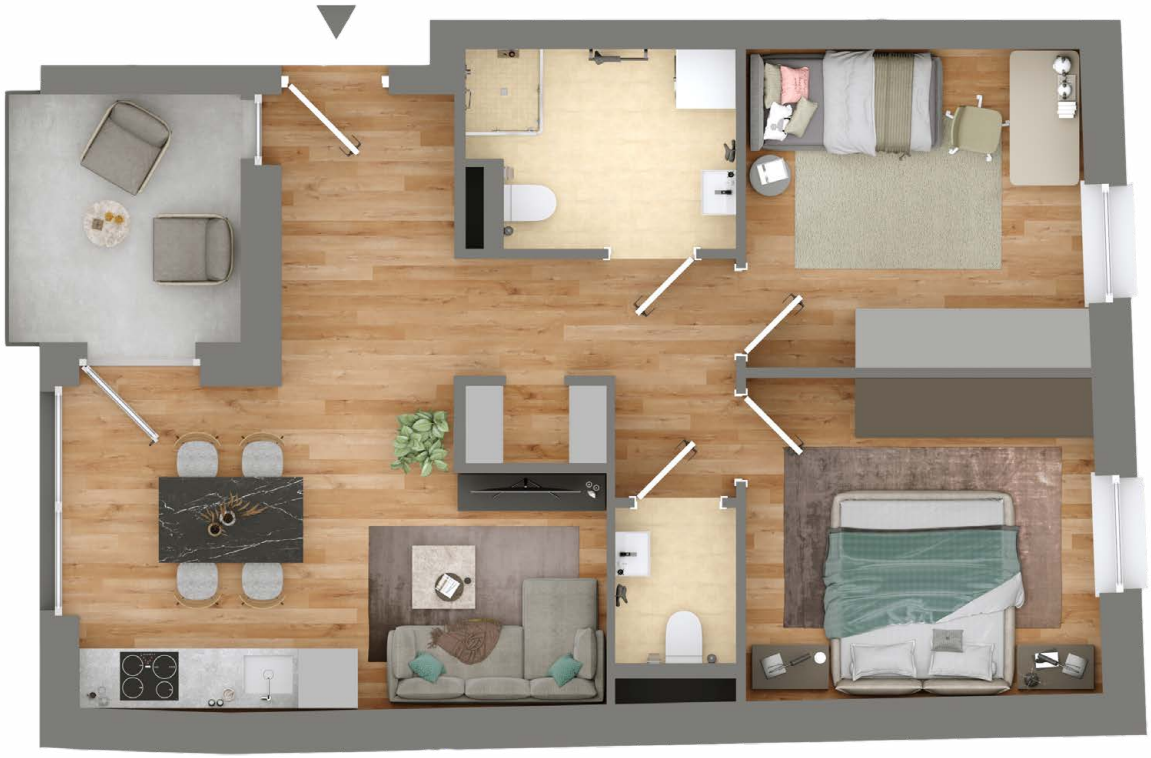
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche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

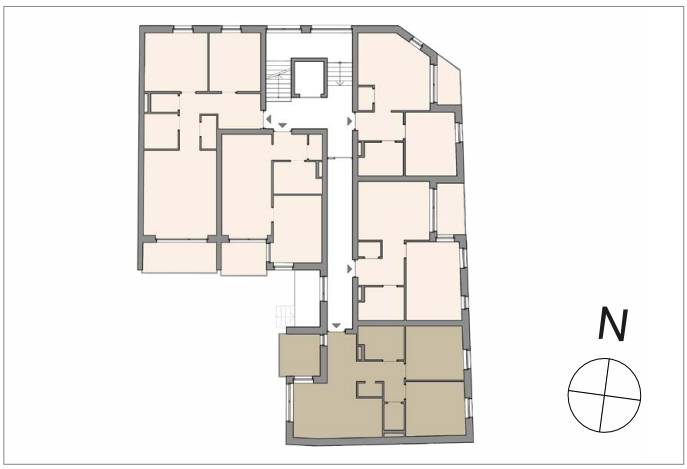


TOP 07

1. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	**56,89 m²**
LOGGIA	**5,95 m²**
KELLERABTEIL	**Nr. 07**

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.