



DETAILBERECHNUNG

VARIANTE BARZEICHNUNG
41 / 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

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichner

41 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 266.890 *) - Dornschneidergasse 27 - 1. OG - Top 9



ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2040)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

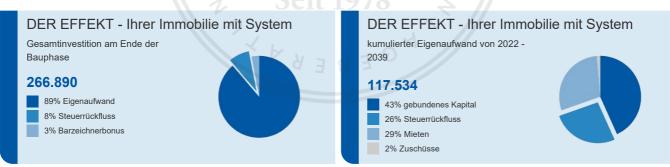
Ø Ertrag nach Steuer p.a.

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer

,	
	117.534
enkosten	5.702
persönlicher Steuer)	4,9 %
. 19/8 \(\alpha\)	
DER EFFEKT - Ihrer I	mmobilie mit System

3,6%



- 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.

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

41 / 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				-258.774		-258.774		-258.774
Ш	2023					9.236	9.236	3,57 %	-249.538
	2024	1.264	119	1.383	1.383	6.931	8.314	3,33 %	-241.225
	2025	3.792	357	4.149	4.149	5.779	9.928	4,12 %	-231.296
	2026	3.944	357	4.301	4.301	4.515	8.816	3,81 %	-222.480
	2027	3.944	357	4.301	4.301	4.440	8.740	3,93 %	-213.740
	2028	4.101	357	4.458	4.458	4.440	8.897	4,16 %	-204.843
	2029	4.101	357	4.458	4.458	4.361	8.819	4,31 %	-196.024
	2030	4.161	357	4.518	4.518	4.361	8.879	4,53 %	-187.145
	2031	4.161	357	4.518	4.518	4.331	8.849	4,73 %	-178.296
€	2032	4.330	357	4.687	4.687	4.331	9.018	5,06 %	-169.279
	2033	4.330	357	4.687	4.687	4.246	8.933	5,28 %	-160.345
	2034	4.505	238	4.743	4.743	4.246	8.989	5,61 %	-151.356
	2035	4.423		4.423	4.423	4.159	8.582	5,67 %	-142.774
	2036	4.605		4.605	4.605	4.200	8.804	6,17 %	-133.970
	2037	4.605		4.605	4.605	4.109	8.714	6,50 %	-125.256
	2038	4.793	7/	4.793	4.793	-208	4.584	3,66 %	-120.672
	2039	5.096		5.096	5.096	-1.958	3.137	2,60 %	-117.534
	2040	5.702		5.702	5.702	-2.548	3.155	2,68 %	-114.380

^{*)} Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 357 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

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.

^{**)} Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

^{***)} angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

^{****)} Nettoeinnahmen / Aufwand MIT Berücksichtigung der Steuer.

^{*****)} kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

41 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-18.471	-18.471	-18.471
2023				-13.861	-13.861	-32.333
2024	1.493	-229	1.264	-12.823	-11.559	-43.891
2025	4.480	-688	3.792	-12.823	-9.031	-52.922
2026	4.645	-702	3.944	-12.823	-8.879	-61.801
2027	4.645	-702	3.944	-12.823	-8.879	-70.680
2028	4.817	-716	4.101	-12.823	-8.722	-79.402
2029	4.817	-716	4.101	-12.823	-8.722	-88.124
2030	4.995	-834	4.161	-12.823	-8.662	-96.786
2031	4.995	-834	4.161	-12.823	-8.662	-105.448
2032	5.179	-849	4.330	-12.823	-8.493	-113.940
2033	5.179	-849	4.330	-12.823	-8.493	-122.433
2034	5.371	-866	4.505	-12.823	-8.318	-130.751
2035	5.371	-948	4.423	-12.823	-8.400	-139.151
2036	5.569	-964	4.605	-12.823	-8.218	-147.369
2037	5.569	-964	4.605	-4.188	417	-146.952
2038	5.775	-982	4.793	-876	3.916	-143.036
2039	6.106	-1.010	5.096		5.096	-137.940
2040	6.903	-1.201	5.702		5.702	-132.238

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.09.2024 in Höhe von rd. EUR 4.480 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%



Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 63.496

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.

8020 Graz | Dornschneidergasse 27

TOTALGEWINNBERECHNUNG

41 / 1.263 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-9.836	-9.836	-9.836
2023				-1.948	-1.948	-11.784
2024	1.710	-229	1.480	-1.428	52	-11.732
2025	5.129	-688	4.441	-2.889	1.552	-10.180
2026	5.232	-702	4.530	-2.889	1.641	-8.539
2027	5.336	-702	4.634	-2.889	1.745	-6.794
2028	5.443	-716	4.727	-2.889	1.837	-4.956
2029	5.552	-716	4.835	-2.889	1.946	-3.010
2030	5.663	-834	4.829	-2.889	1.940	-1.070
2031	5.776	-834	4.942	-2.889	2.053	983

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

- *) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2024 in Höhe von EUR 5.129 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.



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.



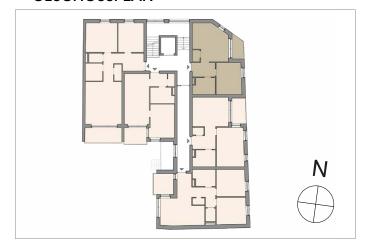
Graz | Dornschneidergasse 27Ihr Investment in Graz. Ihre Vorsorgewohnung.



TOP 09 1. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE 40,00 m²
LOGGIA 3,56 m²
KELLERABTEIL Nr. 09

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.