



VERSprochen - GEHALTEN

10 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2019

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,25%**

Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **2,21%**

Baukosten eingehalten + **1,34%**

NEUBAUHERRENMODELL

Graz / Baiernstraße 59

TRANCHE 2020

NEUBAUHERRENMODELL

8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner - TRANCHE 2020

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 245.123

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2020	27.000	2020	-32.100
2021	27.000	2021	-14.340
2022	20.700	2022	-11.355
	74.700		-57.795

74.700
Eigenaufwand vor Steuer

-28.898
Steuerrückfluss bei 50%

Progression

45.802
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	120.923
Bankdarlehen gefördert ***)	49.500

FÖRDERPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

325

pro Monat

3.903

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

144

pro Monat

1.734

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

90.550

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.216

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

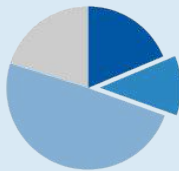
8,0 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

245.123

- 19% Eigenaufwand
- 12% Steuerrückfluss
- 49% Bankdarlehen
- 20% Bankdarlehen gefördert

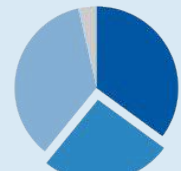


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

90.550

- 35% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 36% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 3% Zuschüsse



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar
- ***) Bankdarlehen in Höhe von EUR 120.923 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,25% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ****) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 49.500 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.04.2022, kalkulierter Zinssatz 2,00% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren (2,25% p.a. ab 01.01.2027, 2,50% p.a. ab 01.01.2031)
- *****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2042. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2020.

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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen *)	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-27.000		-27.000	-27.000
€	2021					-27.000	16.050	-10.950	-37.950
	2022	3.483	698	4.181	-8.575	-25.095	7.170	-17.925	-55.875
	2023	4.644	930	5.574	-11.433	-5.859	5.678	-182	-56.057
	2024	4.820	930	5.750	-11.433	-5.683	5.499	-184	-56.240
	2025	4.820	930	5.750	-11.433	-5.683	5.322	-361	-56.601
	2026	5.004	930	5.934	-11.433	-5.500	5.232	-268	-56.869
	2027	5.004	930	5.934	-11.482	-5.548	5.048	-500	-57.369
	2028	5.194	930	6.124	-11.482	-5.358	4.996	-362	-57.731
	2029	5.194	930	6.124	-11.482	-5.358	4.800	-558	-58.289
	2030	5.391	930	6.321	-11.482	-5.160	4.697	-463	-58.752
	2031	5.391	930	6.321	-11.512	-5.191	4.494	-697	-59.449
€	2032	5.596	233	5.829	-11.512	-5.683	4.412	-1.271	-60.720
	2033	5.596		5.596	-11.512	-5.916	4.195	-1.720	-62.440
	2034	5.809		5.809	-11.512	-5.703	4.078	-1.625	-64.065
	2035	5.809		5.809	-11.512	-5.703	3.852	-1.851	-65.916
	2036	6.029		6.029	-11.512	-5.482	-1.071	-6.554	-72.470
	2037	6.445		6.445	-8.566	-2.120	-2.298	-4.418	-76.888
	2038	6.568		6.568	-7.584	-1.016	-2.817	-3.833	-80.721
	2039	6.693		6.693	-7.584	-891	-2.961	-3.852	-84.573
	2040	6.820		6.820	-7.584	-764	-3.106	-3.870	-88.443
	2041	6.949		6.949	-7.584	-634	-3.254	-3.888	-92.331
	2042	7.081		7.081	-1.896	5.185	-3.405	1.781	-90.550
	2043	7.216		7.216		7.216	-3.537	3.679	-86.871

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 930 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

**) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020

****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

*****) kumulierter Eigenmitteleinsatz 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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-32.100		-32.100	-32.100
2021				-14.340		-14.340	-46.440
2022	3.870	-387	3.483	-11.970	-2.868	-11.355	-57.795
2023	5.160	-516	4.644	-11.970	-3.672	-10.998	-68.793
2024	5.356	-536	4.820	-11.970	-3.495	-10.645	-79.438
2025	5.356	-536	4.820	-11.970	-3.314	-10.464	-89.902
2026	5.560	-556	5.004	-11.970	-3.129	-10.095	-99.998
2027	5.560	-556	5.004	-11.970	-3.025	-9.992	-109.989
2028	5.771	-577	5.194	-11.970	-2.824	-9.601	-119.590
2029	5.771	-577	5.194	-11.970	-2.619	-9.395	-128.985
2030	5.990	-599	5.391	-11.970	-2.408	-8.987	-137.972
2031	5.990	-599	5.391	-11.970	-2.246	-8.824	-146.796
2032	6.218	-622	5.596	-11.970	-2.017	-8.391	-155.187
2033	6.218	-622	5.596	-11.970	-1.782	-8.156	-163.344
2034	6.454	-645	5.809	-11.970	-1.542	-7.704	-171.047
2035	6.454	-645	5.809	-2.370	-1.296	2.143	-168.905
2036	6.699	-670	6.029	-390	-1.044	4.596	-164.309
2037	7.162	-716	6.445		-811	5.634	-158.675
2038	7.298	-730	6.568		-646	5.922	-152.752
2039	7.436	-744	6.693		-481	6.212	-146.541
2040	7.578	-758	6.820		-312	6.508	-140.033
2041	7.722	-772	6.949		-139	6.810	-133.223
2042	7.868	-787	7.081		-7	7.074	-126.149
2043	8.018	-802	7.216			7.216	-118.933

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 5.160 p.a und eine Erhöhung der Richtwertmiete um 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2037). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstellungen usw.) von 10,00% p.a. eingerechnet. Die angemessene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2037).

***) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.04.2022 berechnet.

DER EFFEKT - STEUEROPTIMIERUNG DURCH 1/15-AfA

Durch die Begünstigung der 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. Somit werden nicht nur diese Mieten über 15 Jahre steuerneutral gehalten, sondern entsteht ein zusätzlicher Ertrag aus Steuereinsparungen.

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
		84.229			84.229
		minus Steuer			plus Steuer
		-20.515			37.070
		nach Steuer			nach Steuer
		63.715			121.300

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 57.585

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.

NEUBAUHERRENMODELL

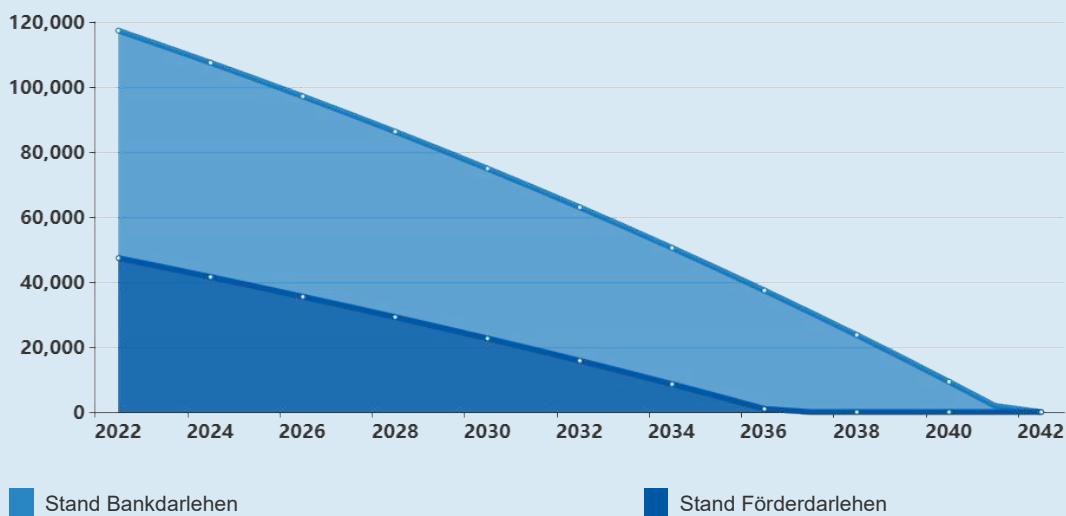
8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

KREDITÜBERSICHT

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	3.584	2.103	5.688	117.338	2.123	765	2.887	47.377	8.575
2023	4.879	2.705	7.584	112.460	2.883	967	3.850	44.495	11.433
2024	4.994	2.589	7.584	107.465	2.944	906	3.850	41.551	11.433
2025	5.113	2.471	7.584	102.352	3.006	844	3.850	38.545	11.433
2026	5.235	2.349	7.584	97.118	3.070	780	3.850	35.475	11.433
2027	5.359	2.225	7.584	91.759	3.098	800	3.898	32.378	11.482
2028	5.486	2.097	7.584	86.273	3.171	727	3.898	29.207	11.482
2029	5.616	1.967	7.584	80.656	3.246	652	3.898	25.960	11.482
2030	5.750	1.834	7.584	74.906	3.324	574	3.898	22.637	11.482
2031	5.886	1.697	7.584	69.020	3.380	548	3.928	19.257	11.512
2032	6.026	1.557	7.584	62.993	3.468	460	3.928	15.789	11.512
2033	6.170	1.414	7.584	56.824	3.560	368	3.928	12.229	11.512
2034	6.316	1.268	7.584	50.508	3.653	275	3.928	8.575	11.512
2035	6.466	1.118	7.584	44.042	3.750	178	3.928	4.826	11.512
2036	6.620	964	7.584	37.422	3.848	80	3.928	978	11.512
2037	6.777	807	7.584	30.645	978	4	982		8.566
2038	6.938	646	7.584	23.707					7.584
2039	7.103	481	7.584	16.604					7.584
2040	7.271	312	7.584	9.333					7.584
2041	7.444	139	7.584	1.889					7.584
2042	1.889	7	1.896						1.896
2043									

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE 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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

TOTALGEWINNBERECHNUNG

300 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

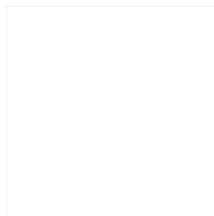
Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-22.500		-22.500	-22.500
2021				-2.760		-2.760	-25.260
2022	4.050	-387	3.663	-2.700	-2.868	-1.905	-27.165
2023	5.503	-516	4.987	-2.700	-3.672	-1.386	-28.551
2024	5.607	-536	5.072	-2.700	-3.495	-1.124	-29.675
2025	5.714	-536	5.178	-2.700	-3.314	-836	-30.511
2026	5.822	-556	5.266	-2.700	-3.129	-563	-31.074
2027	5.933	-556	5.377	-2.700	-3.025	-348	-31.422
2028	6.046	-577	5.469	-2.700	-2.824	-56	-31.478
2029	6.160	-577	5.583	-2.700	-2.619	265	-31.213
2030	6.278	-599	5.678	-2.700	-2.408	570	-30.643
2031	6.397	-599	5.798	-2.700	-2.246	852	-29.791
2032	6.518	-622	5.897	-2.700	-2.017	1.180	-28.611
2033	6.642	-622	6.020	-2.700	-1.782	1.538	-27.073
2034	6.768	-645	6.123	-2.700	-1.542	1.881	-25.193
2035	6.897	-645	6.252	-2.700	-1.296	2.255	-22.937
2036	7.028	-670	6.358	-2.700	-1.044	2.614	-20.323
2037	7.162	-716	6.445	-2.700	-811	2.934	-17.388
2038	7.298	-730	6.568	-2.700	-646	3.222	-14.166
2039	7.436	-744	6.693	-2.700	-481	3.512	-10.655
2040	7.578	-758	6.820	-2.700	-312	3.808	-6.847
2041	7.722	-772	6.949	-2.700	-139	4.110	-2.737
2042	7.868	-787	7.081	-2.700	-7	4.374	1.637

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 23. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 5.400 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,90% p.a ab dem Jahr 2023. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstellungen usw.) von 10,00% p.a. eingerechnet. Die angenommene Indexsteigerung der Nebenkosten beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2037).



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 23. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.