IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
52 / 1.526 MITEIGENTUMSANTEILE

Bauherrenmodell Plus
186GRAD WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD –
IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Gradnerstraße 186h

Bauherrenmodell Plus

186GRAD WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186h

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)
Kreditzeichner

52 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 207.523 - Haus H - 02 OG - Top 14

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2020	27.261	2020	-18.401
2021	27.261	2021	-13.426
2022	23.853	2022	-8.799
	78.375		-40.626

78.375
Eigenaufwand vor Steuer

-20.313
Steuerrückfluss bei 50% Progression

58.062
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	91.664
Bankdarlehen gefördert ***)	37.484

FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	391 pro Monat	4.697 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**170** pro Monat	**2.036** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)

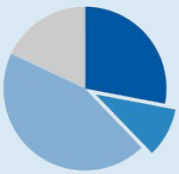
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	94.295
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	5.647
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**6,0 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

207.523

- 28% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 44% Bankdarlehen
- 18% Bankdarlehen gefördert

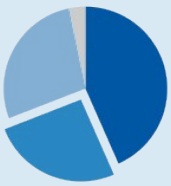


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 - 2037

94.295

- 43% Eigenaufwand
- 26% Steuerrückfluss
- 28% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 3% Zuschüsse



*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar

**) Bankdarlehen in Höhe von EUR 91.664 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 1,90% p.a. ab 01.10.2022 zzgl. Spesen und Gebühren

***) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 37.484 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022. Kalkulierte Zinssätze, jeweils zzgl. Spesen und Gebühren: 2,00% p.a. ab 01.10.2022, 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 - 2037. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 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.

Bauherrenmodell Plus

186GRAD WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186h

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

52 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2020					-27.261		-27.261	-27.261
2021					-27.261	9.201	-18.060	-45.321
2022	1.020	179	1.198	-2.498	-25.153	6.713	-18.440	-63.761
2023	4.078	716	4.794	-9.994	-5.200	4.399	-800	-64.562
2024	4.233	716	4.949	-9.994	-5.045	3.801	-1.244	-65.806
2025	4.233	716	4.949	-9.994	-5.045	3.647	-1.398	-67.204
2026	4.394	716	5.110	-9.994	-4.884	3.569	-1.315	-68.519
2027	4.394	716	5.110	-10.032	-4.922	3.409	-1.514	-70.033
2028	4.561	716	5.277	-10.032	-4.755	3.361	-1.394	-71.427
2029	4.561	716	5.277	-10.032	-4.755	3.192	-1.563	-72.990
2030	4.734	716	5.450	-10.032	-4.582	3.104	-1.478	-74.468
2031	4.734	716	5.450	-10.056	-4.606	2.928	-1.678	-76.146
2032	4.914	537	5.451	-10.056	-4.605	2.859	-1.747	-77.893
2033	4.914		4.914	-10.056	-5.142	2.672	-2.470	-80.363
2034	5.101		5.101	-10.056	-4.955	2.574	-2.381	-82.744
2035	5.101		5.101	-10.056	-4.955	2.380	-2.575	-85.320
2036	5.295		5.295	-10.056	-4.762	-176	-4.938	-90.258
2037	5.295		5.295	-7.539	-2.244	-1.793	-4.037	**-94.295**
2038	5.647		**5.647**		5.647	-2.613	3.034	-91.261

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 716 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 2020

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

*****) kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

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.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

52 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-18.401		-18.401	-18.401
2021				-13.426		-13.426	-31.827
2022	1.159	-139	1.020	-9.166	-652	-8.799	-40.626
2023	4.634	-556	4.078	-9.166	-2.514	-7.602	-48.228
2024	4.810	-577	4.233	-9.166	-2.361	-7.294	-55.522
2025	4.810	-577	4.233	-9.166	-2.204	-7.137	-62.659
2026	4.993	-599	4.394	-9.166	-2.045	-6.817	-69.476
2027	4.993	-599	4.394	-9.166	-1.950	-6.722	-76.198
2028	5.183	-622	4.561	-9.166	-1.778	-6.384	-82.582
2029	5.183	-622	4.561	-9.166	-1.603	-6.209	-88.790
2030	5.380	-646	4.734	-9.166	-1.424	-5.856	-94.647
2031	5.380	-646	4.734	-9.166	-1.285	-5.717	-100.364
2032	5.584	-670	4.914	-9.166	-1.093	-5.345	-105.708
2033	5.584	-670	4.914	-9.166	-896	-5.148	-110.856
2034	5.797	-696	5.101	-9.166	-694	-4.760	-115.616
2035	5.797	-696	5.101	-4.260	-489	353	-115.263
2036	6.017	-722	5.295	-1.431	-278	3.585	-111.678
2037	6.017	-722	5.295		-68	5.227	-106.451
2038	6.417	-770	5.647			5.647	-100.804

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 4.634 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,80% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2024 (1,90% p.a. ab dem Jahr 2038). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen, Zuführung zum Rücklagenkonto usw.) von 12,00% 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 2038).

***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2022 berechnet.

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	71.563
minus Steuer	-19.681
nach Steuer	**51.882**

AfA 1/15 15 Jahre 6,7% p.a.

Nettoeinnahmen	71.563
plus Steuer	26.646
nach Steuer	**98.209**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 46.326

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

186GRAD WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186h

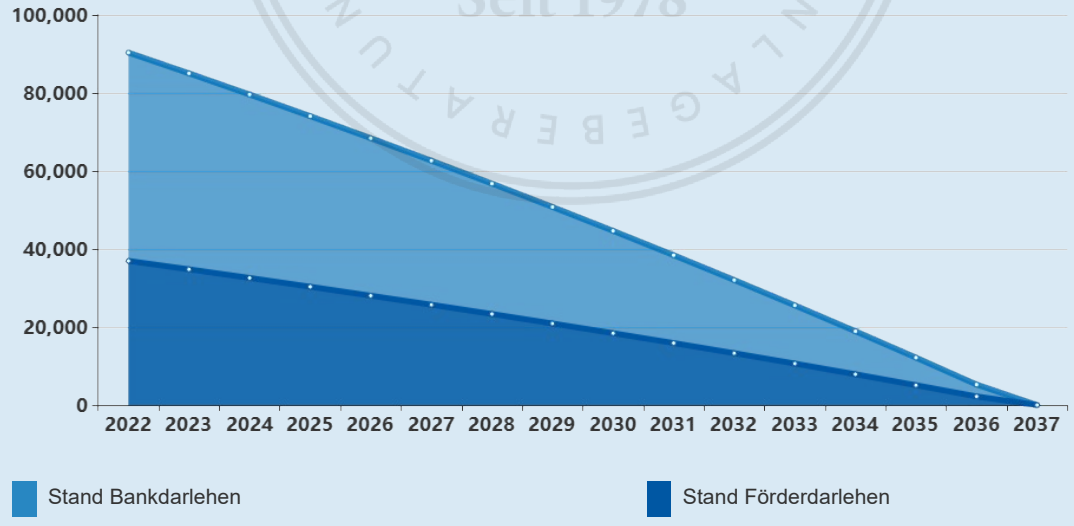
KREDITÜBERSICHT

52 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2020									
2021									
2022	1.313	456	1.770	90.351	533	196	729	36.951	2.498
2023	5.320	1.758	7.078	85.031	2.160	755	2.915	34.791	9.994
2024	5.427	1.651	7.078	79.604	2.206	709	2.915	32.585	9.994
2025	5.537	1.542	7.078	74.067	2.253	663	2.915	30.332	9.994
2026	5.649	1.430	7.078	68.418	2.300	615	2.915	28.032	9.994
2027	5.763	1.316	7.078	62.655	2.320	634	2.953	25.712	10.032
2028	5.879	1.199	7.078	56.776	2.375	579	2.953	23.338	10.032
2029	5.998	1.081	7.078	50.778	2.431	522	2.953	20.907	10.032
2030	6.119	960	7.078	44.660	2.489	465	2.953	18.418	10.032
2031	6.242	836	7.078	38.417	2.529	449	2.978	15.889	10.056
2032	6.368	710	7.078	32.049	2.596	382	2.978	13.293	10.056
2033	6.497	582	7.078	25.552	2.664	314	2.978	10.629	10.056
2034	6.628	451	7.078	18.925	2.734	244	2.978	7.895	10.056
2035	6.762	317	7.078	12.163	2.806	172	2.978	5.089	10.056
2036	6.898	180	7.078	5.265	2.880	98	2.978	2.209	10.056
2037	5.263	44	5.307		2.208	24	2.232		7.539
2038									

IFA Immobilien Investments Seit 1978

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.

TOTALGEWINNBERECHNUNG

52 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-13.528		-13.528	-13.528
2021				-5.691		-5.691	-19.219
2022	1.210	-139	1.071	-1.022	-652	-604	-19.822
2023	4.839	-556	4.283	-2.079	-2.514	-310	-20.132
2024	4.931	-577	4.353	-2.079	-2.361	-86	-20.218
2025	5.024	-577	4.447	-2.079	-2.204	164	-20.053
2026	5.120	-599	4.521	-2.079	-2.045	397	-19.656
2027	5.217	-599	4.618	-2.079	-1.950	590	-19.066
2028	5.316	-622	4.694	-2.079	-1.778	838	-18.229
2029	5.417	-622	4.795	-2.079	-1.603	1.114	-17.115
2030	5.520	-646	4.875	-2.079	-1.424	1.372	-15.744
2031	5.625	-646	4.980	-2.079	-1.285	1.616	-14.128
2032	5.732	-670	5.062	-2.079	-1.093	1.891	-12.237
2033	5.841	-670	5.171	-2.079	-896	2.196	-10.040
2034	5.952	-696	5.256	-2.079	-694	2.483	-7.557
2035	6.065	-696	5.369	-2.079	-489	2.802	-4.755
2036	6.180	-722	5.458	-2.079	-278	3.101	-1.654
2037	**6.298**	**-722**	**5.576**	**-2.079**	**-68**	**3.429**	**1.775**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 4.839 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,90% p.a ab dem Jahr 2024. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Nebenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen, kurzfristige Leerstehungen, Zuführung zum Rücklagenkonto usw.) von 12,00% 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 2038).

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 18. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

IFA | Institut für Anlageberatung

Bauherrenmodell Plus

186GRAD WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Gradnerstraße 186h

Haus H
Top H14

Haus H | TOP H14
2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	**38,02 m²**
BALKON	**11,00 m²**
KELLERABTEIL	**Nr. 7**
TG-STELLPLATZ	**Nr. 63**

Planstand 22.01.2020
Flächen lt. Nutzwertgutachten

GESCHOSSPLAN

LAGEPLAN

Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Raum- und Wohnungsgrößen sowie andere Bauangaben sind Circa-Angaben und können sich noch geringfügig ändern.