IFA | Institut für Anlageberatung

der effekt

IHRES INVESTMENTS

DETAILBERECHNUNG

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
86 / 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

86 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 343.211 - Haus H - 02 OG - Top 15

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2020	45.085	2020	-30.433
2021	45.085	2021	-22.204
2022	39.450	2022	-14.552
	129.620		-67.189

129.620
Eigenaufwand vor Steuer

-33.594
Steuerrückfluss bei 50% Progression

96.025
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)	151.599
Bankdarlehen gefördert ***)	61.992

FÖRDERPHASE (2023 - 2037)

Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	647 pro Monat	7.769 pro Jahr	**Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)**	**281** pro Monat	**3.367** pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2038)

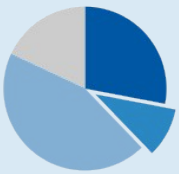
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	155.949
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	9.340
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**6,0 %**

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

343.211

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

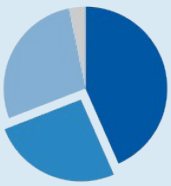


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 - 2037

155.949

- 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 151.599 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 61.992 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

86 / 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					-45.085		-45.085	-45.085
2021					-45.085	15.216	-29.869	-74.954
2022	1.686	296	1.982	-4.132	-41.600	11.102	-30.497	-105.451
2023	6.745	1.183	7.928	-16.528	-8.600	7.276	-1.324	-106.775
2024	7.001	1.183	8.185	-16.528	-8.344	6.286	-2.057	-108.833
2025	7.001	1.183	8.185	-16.528	-8.343	6.031	-2.312	-111.145
2026	7.267	1.183	8.451	-16.528	-8.077	5.902	-2.175	-113.320
2027	7.267	1.183	8.451	-16.591	-8.140	5.637	-2.503	-115.823
2028	7.543	1.183	8.727	-16.591	-7.864	5.559	-2.306	-118.129
2029	7.543	1.183	8.727	-16.591	-7.864	5.279	-2.586	-120.715
2030	7.830	1.183	9.013	-16.591	-7.578	5.134	-2.444	-123.158
2031	7.830	1.183	9.013	-16.632	-7.618	4.843	-2.776	-125.934
2032	8.127	888	9.015	-16.632	-7.617	4.728	-2.889	-128.823
2033	8.127		8.127	-16.632	-8.504	4.420	-4.085	-132.908
2034	8.436		8.436	-16.632	-8.195	4.257	-3.939	-136.846
2035	8.436		8.436	-16.632	-8.195	3.936	-4.259	-141.106
2036	8.757		8.757	-16.632	-7.875	-292	-8.167	-149.272
2037	8.757		8.757	-12.469	-3.712	-2.965	-6.677	**-155.949**
2038	9.340		**9.340**		9.340	-4.322	5.017	-150.932

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.183 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 INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG 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

86 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-30.433		-30.433	-30.433
2021				-22.204		-22.204	-52.637
2022	1.916	-230	1.686	-15.160	-1.078	-14.552	-67.189
2023	7.664	-920	6.745	-15.160	-4.157	-12.572	-79.761
2024	7.956	-955	7.001	-15.160	-3.904	-12.063	-91.824
2025	7.956	-955	7.001	-15.160	-3.645	-11.804	-103.628
2026	8.258	-991	7.267	-15.160	-3.382	-11.274	-114.903
2027	8.258	-991	7.267	-15.160	-3.224	-11.117	-126.020
2028	8.572	-1.029	7.543	-15.160	-2.941	-10.557	-136.577
2029	8.572	-1.029	7.543	-15.160	-2.651	-10.268	-146.845
2030	8.898	-1.068	7.830	-15.160	-2.356	-9.686	-156.531
2031	8.898	-1.068	7.830	-15.160	-2.125	-9.455	-165.986
2032	9.236	-1.108	8.127	-15.160	-1.807	-8.839	-174.825
2033	9.236	-1.108	8.127	-15.160	-1.481	-8.514	-183.339
2034	9.587	-1.150	8.436	-15.160	-1.148	-7.872	-191.211
2035	9.587	-1.150	8.436	-7.045	-808	583	-190.628
2036	9.951	-1.194	8.757	-2.367	-460	5.929	-184.699
2037	9.951	-1.194	8.757		-112	8.644	-176.054
2038	10.613	-1.274	9.340			9.340	-166.715

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 7.664 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	118.354
minus Steuer	-32.549
nach Steuer	**85.806**

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

Nettoeinnahmen	118.354
plus Steuer	44.068
nach Steuer	**162.422**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 76.617

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

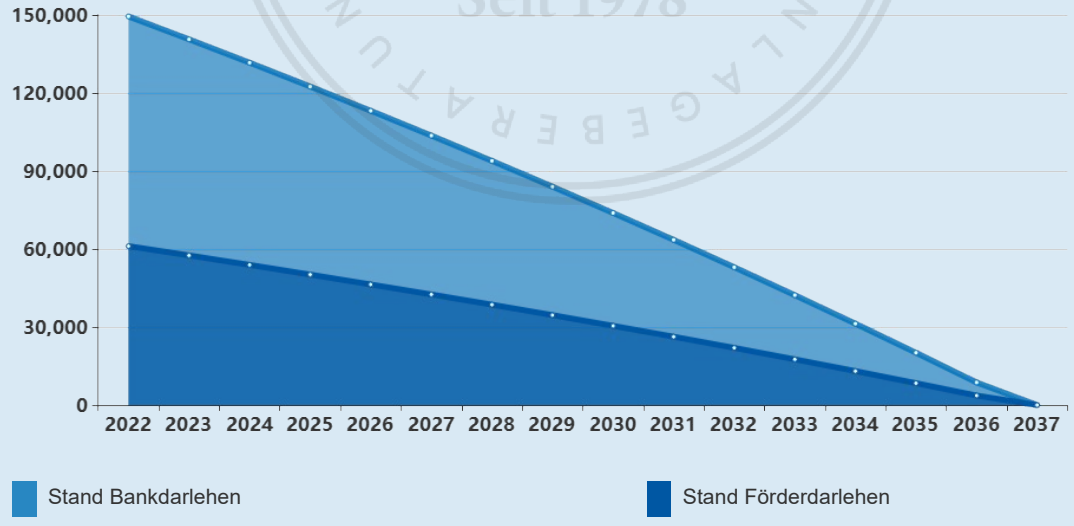
KREDITÜBERSICHT

86 / 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	2.172	754	2.927	149.427	881	324	1.205	61.111	4.132
2023	8.798	2.908	11.707	140.628	3.572	1.249	4.821	57.538	16.528
2024	8.976	2.731	11.707	131.652	3.648	1.173	4.821	53.890	16.528
2025	9.157	2.549	11.707	122.495	3.725	1.096	4.821	50.165	16.528
2026	9.342	2.365	11.707	113.153	3.804	1.017	4.821	46.360	16.528
2027	9.531	2.176	11.707	103.622	3.836	1.048	4.884	42.524	16.591
2028	9.723	1.984	11.707	93.899	3.927	957	4.884	38.597	16.591
2029	9.919	1.787	11.707	83.980	4.021	864	4.884	34.576	16.591
2030	10.119	1.587	11.707	73.861	4.116	768	4.884	30.460	16.591
2031	10.324	1.383	11.707	63.537	4.183	742	4.925	26.278	16.632
2032	10.532	1.175	11.707	53.005	4.293	632	4.925	21.985	16.632
2033	10.745	962	11.707	42.260	4.406	519	4.925	17.579	16.632
2034	10.962	745	11.707	31.299	4.522	403	4.925	13.058	16.632
2035	11.183	524	11.707	20.116	4.641	284	4.925	8.417	16.632
2036	11.409	298	11.707	8.707	4.763	162	4.925	3.654	16.632
2037	8.704	73	8.777		3.652	40	3.692		12.469
2038									

IFA Immobilien Investments Seit 1978 ANLAGEBERATUNG

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

86 / 1.526 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-22.374		-22.374	-22.374
2021				-9.412		-9.412	-31.785
2022	2.001	-230	1.771	-1.691	-1.078	-998	-32.783
2023	8.003	-920	7.083	-3.438	-4.157	-512	-33.295
2024	8.155	-955	7.200	-3.438	-3.904	-142	-33.437
2025	8.310	-955	7.355	-3.438	-3.645	272	-33.165
2026	8.467	-991	7.477	-3.438	-3.382	657	-32.508
2027	8.628	-991	7.637	-3.438	-3.224	975	-31.533
2028	8.792	-1.029	7.764	-3.438	-2.941	1.385	-30.148
2029	8.959	-1.029	7.931	-3.438	-2.651	1.842	-28.306
2030	9.130	-1.068	8.062	-3.438	-2.356	2.269	-26.037
2031	9.303	-1.068	8.235	-3.438	-2.125	2.672	-23.365
2032	9.480	-1.108	8.372	-3.438	-1.807	3.127	-20.238
2033	9.660	-1.108	8.552	-3.438	-1.481	3.633	-16.605
2034	9.843	-1.150	8.693	-3.438	-1.148	4.107	-12.499
2035	10.030	-1.150	8.880	-3.438	-808	4.634	-7.865
2036	10.221	-1.194	9.027	-3.438	-460	5.129	-2.736
2037	**10.415**	**-1.194**	**9.221**	**-3.438**	**-112**	**5.671**	**2.935**

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 18. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 8.003 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 H15
2. OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	**66,74 m²**
BALKON	**11,00 m²**
KELLERABTEIL	**Nr. 16**
TG-STELLPLATZ	**Nr. 72**

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.