

IHR INVESTMENT - Ihre Vorsorge- wohnung



BAUHERRENMODELL PLUS
186^{GRAD} WOHNSEMBLE GRAZ SÜD -
IHRE VORSORGEWOHNUNG
Graz / Gradnerstraße 186e und 186g
TRANCHE 2020

BAUHERRENMODELL PLUS

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186e und 186g

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Barzeichner ohne anteiligem Förderdarlehen - Tranche 2020

108 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

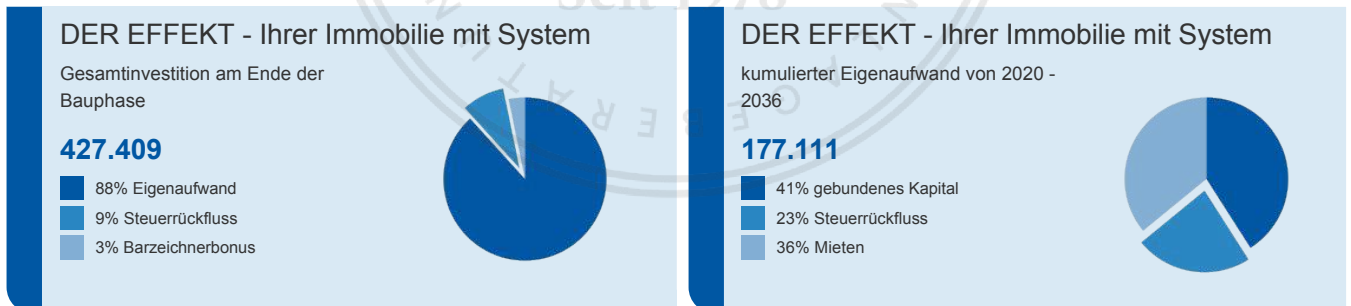
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 427.409 - Haus G - 03 OG - Top 21

BAUPHASE (2020 - 2022)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2020	427.409	2020	-33.480
-Barzeichnerbonus	-13.806	2021	-21.158
	413.603	2022	-18.054
			-72.692

413.603
Eigenaufwand vor Steuer
-36.346
Steuerrückfluss bei 50% Progression
377.257
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)			
Ø Zufluss vor Steuer **)	801 pro Monat	9.615 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer **)
			1.233 pro Monat
			14.791 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,9%

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	177.111
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	10.924
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	6,2 %



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

**) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2036. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020.

BAUHERRENMODELL PLUS

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186e und 186g

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

108 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-413.603		-413.603		-413.603
€	2021				16.740	16.740	4,05 %	-396.863
	2022	2.390	287	2.103	10.579	12.682	3,20 %	-384.180
	2023	9.561	1.147	8.414	9.027	17.440	4,54 %	-366.740
	2024	9.924	1.191	8.733	5.872	14.605	3,98 %	-352.135
	2025	9.924	1.191	8.733	5.712	14.445	4,10 %	-337.690
	2026	10.301	1.236	9.065	5.712	14.777	4,38 %	-322.912
	2027	10.301	1.236	9.065	5.546	14.611	4,52 %	-308.301
	2028	10.693	1.283	9.410	5.546	14.956	4,85 %	-293.346
€	2029	10.693	1.283	9.410	5.374	14.783	5,04 %	-278.562
	2030	11.099	1.332	9.767	5.374	15.141	5,44 %	-263.421
	2031	11.099	1.332	9.767	5.195	14.962	5,68 %	-248.459
	2032	11.521	1.383	10.138	5.195	15.333	6,17 %	-233.125
	2033	11.521	1.383	10.138	5.009	15.148	6,50 %	-217.978
	2034	11.959	1.435	10.524	5.009	15.533	7,13 %	-202.445
	2035	11.959	1.435	10.524	4.817	15.340	7,58 %	-187.104
	2036	12.413	1.490	10.924	-930	9.993	5,34 %	-177.111
	2037	12.413	1.490	10.924	-4.047	6.877	3,88 %	-170.234

*) Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuer.

***) angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020

****) Nettoeinnahmen / Aufwand 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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186e und 186g

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

108 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-33.480	-33.480	-33.480
2021				-21.158	-21.158	-54.639
2022	2.390	-287	2.103	-20.157	-18.054	-72.692
2023	9.561	-1.147	8.414	-20.157	-11.744	-84.436
2024	9.924	-1.191	8.733	-20.157	-11.424	-95.860
2025	9.924	-1.191	8.733	-20.157	-11.424	-107.284
2026	10.301	-1.236	9.065	-20.157	-11.092	-118.376
2027	10.301	-1.236	9.065	-20.157	-11.092	-129.468
2028	10.693	-1.283	9.410	-20.157	-10.748	-140.216
2029	10.693	-1.283	9.410	-20.157	-10.748	-150.963
2030	11.099	-1.332	9.767	-20.157	-10.390	-161.353
2031	11.099	-1.332	9.767	-20.157	-10.390	-171.743
2032	11.521	-1.383	10.138	-20.157	-10.019	-181.762
2033	11.521	-1.383	10.138	-20.157	-10.019	-191.781
2034	11.959	-1.435	10.524	-20.157	-9.634	-201.415
2035	11.959	-1.435	10.524	-8.663	1.860	-199.555
2036	12.413	-1.490	10.924	-2.830	8.093	-191.461
2037	12.413	-1.490	10.924		10.924	-180.538

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 9.561 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 Leerstellungen, 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).

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
		147.638			147.638
		minus Steuer			plus Steuer
		-38.768			62.950
		nach Steuer			nach Steuer
		108.870			210.588

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 101.718

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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186e und 186g

TOTALGEWINNBERECHNUNG

108 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-21.987	-21.987	-21.987
2021				-3.831	-3.831	-25.818
2022	2.477	-287	2.190	-2.278	-88	-25.906
2023	9.906	-1.147	8.759	-4.522	4.237	-21.669
2024	10.094	-1.191	8.903	-4.522	4.382	-17.287
2025	10.286	-1.191	9.095	-4.522	4.574	-12.714
2026	10.481	-1.236	9.245	-4.522	4.724	-7.990
2027	10.681	-1.236	9.444	-4.522	4.923	-3.067
2028	10.884	-1.283	9.600	-4.522	5.079	2.012

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 9. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 9.906 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).

Immobilien
Investments
Seit 1978

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 9. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.