



VERSPROCHEN - GEHALTEN
38 FERTIGGESTELLTE UND
AN BAUHERREN ÜBERGEBENE
OBJEKTE 2018 - 2020

Mehr vermietbare Fläche geschaffen + **1,07%**
Höhere Mieteinnahmen ermöglicht + **1,35%**
Baukosten eingehalten + **0,94%**

Idlhofgasse 70

Wohnen in der Grazer City

Bauherrenmodell Plus N° 480

BAUHERRENMODELL PLUS

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichner

63 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 296.858 *) - Idlhofgasse 70 - 6 - Top 83

BAUPHASE (2021 - 2023)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2021	41.339	2021	-39.137
2022	47.539	2022	-18.582
2023	47.539	2023	-10.910
	136.417		-68.629

136.417
Eigenaufwand vor Steuer

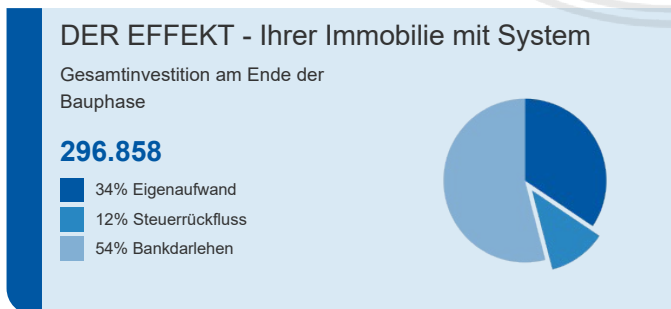
-34.314
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

102.103
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	160.440
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2024 - 2038)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	480 pro Monat	5.756 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	205 pro Monat	2.464 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2039)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	139.059
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.998
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,0 %



- *) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ***) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Dokumentation zu entnehmen.
- ****) Bankdarlehen in Höhe von EUR 160.440 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2024, kalkulierter Zinssatz 1,50% p.a.
- *****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2024 - 2038. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

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

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

63 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen *)	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2021					-41.339		-41.339	-41.339
2022					-47.539	19.569	-27.971	-69.309
2023					-47.539	9.291	-38.249	-107.558
2024	5.164	460	5.624	-11.951	-6.327	5.455	-872	-108.430
2025	5.345	460	5.804	-11.951	-6.147	5.094	-1.052	-109.483
2026	5.345	460	5.804	-11.951	-6.147	4.931	-1.215	-110.698
2027	5.532	460	5.991	-11.951	-5.960	4.857	-1.102	-111.800
2028	5.532	460	5.991	-11.951	-5.960	4.689	-1.270	-113.071
2029	5.725	460	6.185	-11.951	-5.766	4.613	-1.153	-114.223
2030	5.725	460	6.185	-11.951	-5.766	4.439	-1.327	-115.550
2031	5.926	460	6.385	-11.951	-5.566	4.361	-1.204	-116.754
2032	5.926	460	6.385	-11.951	-5.566	4.182	-1.384	-118.138
2033	6.133	460	6.593	-11.951	-5.358	4.101	-1.257	-119.395
2034	6.133		6.133	-11.951	-5.818	3.915	-1.903	-121.298
2035	6.348		6.348	-11.951	-5.603	3.832	-1.771	-123.069
2036	6.348		6.348	-11.951	-5.603	3.641	-1.963	-125.032
2037	6.570		6.570	-11.951	-5.381	-615	-5.996	-131.028
2038	6.570		6.570	-11.949	-5.379	-2.652	-8.031	-139.059
2039	6.998		6.998		6.998	-3.237	3.762	-135.297

- *) Für den Beginn der Vermietungsphase, im 2. Halbjahr 2023, wurden Mieteinnahmen zu 70% angesetzt, welche als Liquiditätsreserve dienen. Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 460 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 2021
- ****) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten 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

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

63 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-39.137		-39.137	-39.137
2022				-18.582		-18.582	-57.719
2023	2.102		2.102	-13.011		-10.910	-68.629
2024	6.004	-841	5.164	-13.011	-2.341	-10.188	-78.817
2025	6.215	-870	5.345	-13.011	-2.196	-9.862	-88.679
2026	6.215	-870	5.345	-13.011	-2.048	-9.715	-98.394
2027	6.432	-900	5.532	-13.011	-1.899	-9.378	-107.773
2028	6.432	-900	5.532	-13.011	-1.747	-9.227	-116.999
2029	6.657	-932	5.725	-13.011	-1.593	-8.879	-125.878
2030	6.657	-932	5.725	-13.011	-1.436	-8.722	-134.600
2031	6.890	-965	5.926	-13.011	-1.277	-8.363	-142.964
2032	6.890	-965	5.926	-13.011	-1.116	-8.202	-151.166
2033	7.131	-998	6.133	-13.011	-953	-7.831	-158.996
2034	7.131	-998	6.133	-13.011	-786	-7.665	-166.661
2035	7.381	-1.033	6.348	-13.011	-618	-7.282	-173.943
2036	7.381	-1.033	6.348	-4.671	-447	1.230	-172.713
2037	7.639	-1.070	6.570	-992	-273	5.305	-167.408
2038	7.639	-1.070	6.570		-97	6.473	-160.935
2039	8.138	-1.139	6.998			6.998	-153.937

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von rd. EUR 6.004 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 3,50% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2025 (1,75% p.a. ab dem Jahr 2039). Es wird von Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- **) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Leerstehung und Mietausfall rd. 4%, Instandhaltung und Reparaturen rd. 5%, Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw. rd. 5%. Die Nebenkosten sind mit 14,00% p.a. ab dem Jahr 2024 von den Mieteinnahmen kalkuliert.
- ***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2024 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.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		90.420			90.420
		minus Steuer			plus Steuer
		-22.544			42.195
		nach Steuer			nach Steuer
		67.877			132.615

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 64.739

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

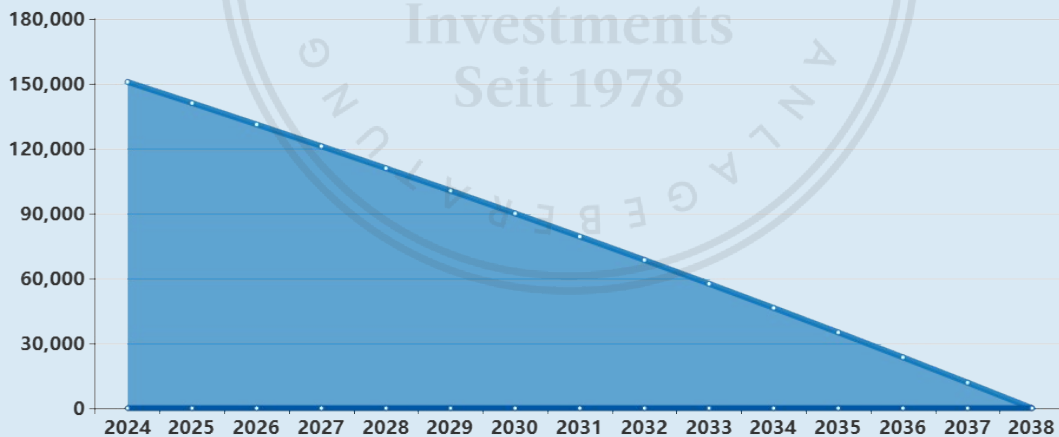
Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

KREDITÜBERSICHT

63 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2021				
2022				
2023				
2024	9.610	2.341	11.951	150.830
2025	9.755	2.196	11.951	141.074
2026	9.903	2.048	11.951	131.172
2027	10.052	1.899	11.951	121.119
2028	10.204	1.747	11.951	110.915
2029	10.358	1.593	11.951	100.557
2030	10.515	1.436	11.951	90.042
2031	10.674	1.277	11.951	79.368
2032	10.835	1.116	11.951	68.533
2033	10.998	953	11.951	57.535
2034	11.165	786	11.951	46.370
2035	11.333	618	11.951	35.037
2036	11.504	447	11.951	23.533
2037	11.678	273	11.951	11.855
2038	11.852	97	11.949	
2039				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

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

Idlhofgasse 70 | Wohnen in der Grazer City

TOTALGEWINNBERECHNUNG

63 / 6.096 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2021				-30.787		-30.787	-30.787
2022				-6.552		-6.552	-37.339
2023	2.196		2.196	-1.462		733	-36.606
2024	6.273	-878	5.395	-2.925	-2.341	129	-36.476
2025	6.383	-894	5.489	-2.925	-2.196	369	-36.107
2026	6.495	-909	5.585	-2.925	-2.048	612	-35.495
2027	6.608	-925	5.683	-2.925	-1.899	860	-34.635
2028	6.724	-941	5.783	-2.925	-1.747	1.111	-33.524
2029	6.842	-958	5.884	-2.925	-1.593	1.366	-32.158
2030	6.961	-975	5.987	-2.925	-1.436	1.626	-30.532
2031	7.083	-992	6.091	-2.925	-1.277	1.889	-28.643
2032	7.207	-1.009	6.198	-2.925	-1.116	2.157	-26.486
2033	7.333	-1.027	6.307	-2.925	-953	2.429	-24.056
2034	7.462	-1.045	6.417	-2.925	-786	2.706	-21.350
2035	7.592	-1.063	6.529	-2.925	-618	2.987	-18.364
2036	7.725	-1.081	6.643	-2.925	-447	3.272	-15.092
2037	7.860	-1.100	6.760	-2.925	-273	3.562	-11.530
2038	7.998	-1.120	6.878	-2.925	-97	3.857	-7.673
2039	8.138	-1.139	6.998	-2.925		4.074	-3.599
2040	8.280	-1.159	7.121	-2.925		4.196	597

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 20. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2024 in Höhe von EUR 6.273 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 1,75% p.a ab dem Jahr 2025. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Leerstehung und Mietausfall rd. 4%, Instandhaltung und Reparaturen rd. 5%, Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw. rd. 5%. Die Nebenkosten sind mit 14,00% p.a. ab dem Jahr 2024 von den Mieteinnahmen kalkuliert.

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 20. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.