



### 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\*)

Barzeichner ohne anteiligem Förderdarlehen - TRANCHE 2020

200 / 10.000 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 163.415

### BAUPHASE (2020 - 2022)

#### Eigenaufwand

2020	163.415
-Barzeichnerbonus	-6.000
	157.415

#### Steuerliches Ergebnis

2020	-15.860
2021	-9.420
2022	-6.078
	-31.358

157.415  
Eigenaufwand vor Steuer

**-15.679**  
Steuerrückfluss bei 50%  
Progression

**141.736**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*)

**295**  
pro Monat

**3.538**  
pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer \*\*)

**482**  
pro Monat

**5.786**  
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

**4,1%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2037)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

**61.447**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**4.297**

**Rendite** in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

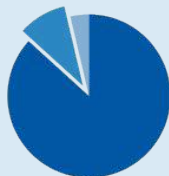
**7,0 %**

### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**163.415**

- 87% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 3% Barzeichnerbonus

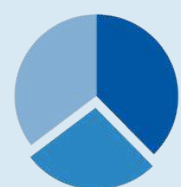


### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -  
2036

**61.447**

- 38% gebundenes Kapital
- 27% Steuerrückfluss
- 35% Mieten



\*) 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

200 / 10.000 EIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer **)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****)
	2020			-157.415		-157.415		-157.415
■	2021				7.930	7.930	5,04 %	-149.485
	2022	2.580	258	2.322	4.710	7.032	4,70 %	-142.453
	2023	3.440	344	3.096	3.039	6.135	4,31 %	-136.318
	2024	3.571	357	3.214	2.652	5.866	4,30 %	-130.452
	2025	3.571	357	3.214	2.593	5.807	4,45 %	-124.646
	2026	3.706	371	3.336	2.593	5.929	4,76 %	-118.717
	2027	3.706	371	3.336	2.532	5.868	4,94 %	-112.849
	2028	3.847	385	3.463	2.532	5.995	5,31 %	-106.854
€	2029	3.847	385	3.463	2.469	5.931	5,55 %	-100.923
	2030	3.993	399	3.594	2.469	6.063	6,01 %	-94.860
	2031	3.993	399	3.594	2.403	5.997	6,32 %	-88.863
	2032	4.145	415	3.731	2.403	6.134	6,90 %	-82.729
	2033	4.145	415	3.731	2.335	6.065	7,33 %	-76.664
	2034	4.303	430	3.872	2.335	6.207	8,10 %	-70.457
	2035	4.303	430	3.872	2.264	6.136	8,71 %	-64.321
	2036	4.466	447	4.020	-1.146	2.873	4,47 %	<b>-61.447</b>
	2037	4.774	477	<b>4.297</b>	-1.880	2.417	3,93 %	-59.030

\*) 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 GRAZ / BAIERNSTRASSE 59 - TRANCHE 2020

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

200 / 10.000 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-15.860	-15.860	-15.860
2021				-9.420	-9.420	-25.280
2022	2.580	-258	2.322	-8.400	-6.078	-31.358
2023	3.440	-344	3.096	-8.400	-5.304	-36.662
2024	3.571	-357	3.214	-8.400	-5.186	-41.848
2025	3.571	-357	3.214	-8.400	-5.186	-47.035
2026	3.706	-371	3.336	-8.400	-5.064	-52.099
2027	3.706	-371	3.336	-8.400	-5.064	-57.163
2028	3.847	-385	3.463	-8.400	-4.937	-62.101
2029	3.847	-385	3.463	-8.400	-4.937	-67.038
2030	3.993	-399	3.594	-8.400	-4.806	-71.844
2031	3.993	-399	3.594	-8.400	-4.806	-76.650
2032	4.145	-415	3.731	-8.400	-4.669	-81.319
2033	4.145	-415	3.731	-8.400	-4.669	-85.989
2034	4.303	-430	3.872	-8.400	-4.528	-90.516
2035	4.303	-430	3.872	-1.580	2.292	-88.224
2036	4.466	-447	4.020	-260	3.760	-84.464
2037	4.774	-477	4.297		4.297	-80.167

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von rd. EUR 3.440 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 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 Leerstehungen 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).

### 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
		56.153			56.153
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.036			27.444
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>43.116</b>			<b>83.596</b>

**Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 40.480**

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

200 / 10.000 EIGENTUMSANTEILE

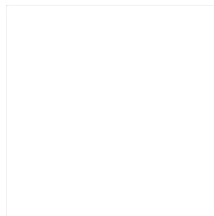
Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-9.040	-9.040	-9.040
2021				-1.280	-1.280	-10.320
2022	2.700	-258	2.442	-1.880	562	-9.758
2023	3.668	-344	3.324	-1.880	1.444	-8.314
2024	3.738	-357	3.381	-1.880	1.501	-6.813
2025	3.809	-357	3.452	-1.880	1.572	-5.241
2026	3.881	-371	3.511	-1.880	1.631	-3.610
2027	3.955	-371	3.585	-1.880	1.705	-1.905
2028	4.030	-385	3.646	-1.880	1.766	-139
<b>2029</b>	<b>4.107</b>	<b>-385</b>	<b>3.722</b>	<b>-1.880</b>	<b>1.842</b>	<b>1.703</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 10. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.04.2022 in Höhe von EUR 3.600 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 Leerstehungen 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.