

mit System zu mehr Immobilien- ertrag



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%**

Bauherrenmodell

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

BAUHERRENMODELL

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD
Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

GROSSNUTZENDARSTELLUNG*)

Kreditzeichner

65 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 257.457

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2020	25.772	2020	-25.636
2021	25.772	2021	-16.277
2022	25.772	2022	-11.507
	77.316		-53.421

77.316
Eigenaufwand vor Steuer

-26.710

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

50.606

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen **)

180.140

FINANZIERUNGSPHASE (2023 - 2042)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ***)

354

pro Monat

4.247

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ***)

186

pro Monat

2.232

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2043)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

102.310

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

7.827

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

7,6 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

257.457

- 20% Eigenaufwand
- 10% Steuerrückfluss
- 70% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2042

102.310

- 38% Eigenaufwand
- 23% Steuerrückfluss
- 38% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse



*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten und 1,50% Beratungshonorar

**) Bankdarlehen in Höhe von EUR 180.140 mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 1,90% p.a. ab 01.10.2022, 2,50% p.a. ab 01.10.2037 zzgl. Spesen und Gebühren

****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2023 - 2042. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2020.

BAUHERRENMODELL

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

65 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen *)	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2020					-25.772		-25.772	-25.772
€	2021					-25.772	12.818	-12.954	-38.726
	2022	1.300	122	1.422	-2.734	-27.084	8.139	-18.945	-57.671
	2023	5.201	488	5.689	-10.936	-5.247	5.753	507	-57.165
	2024	5.398	488	5.886	-10.936	-5.049	5.104	54	-57.110
	2025	5.398	488	5.886	-10.936	-5.049	4.930	-119	-57.230
	2026	5.603	488	6.092	-10.936	-4.844	4.853	9	-57.220
	2027	5.603	488	6.092	-10.936	-4.844	4.672	-172	-57.392
	2028	5.816	488	6.305	-10.936	-4.631	4.593	-38	-57.430
	2029	5.816	488	6.305	-10.936	-4.631	4.405	-226	-57.657
	2030	6.037	488	6.526	-10.936	-4.410	4.322	-88	-57.745
	2031	6.037	488	6.526	-10.936	-4.410	4.127	-283	-58.028
€	2032	6.267	366	6.633	-10.936	-4.303	4.041	-262	-58.290
	2033	6.267		6.267	-10.936	-4.669	3.838	-831	-59.121
	2034	6.505		6.505	-10.936	-4.431	3.748	-683	-59.804
	2035	6.505		6.505	-10.936	-4.431	3.537	-894	-60.698
	2036	6.752		6.752	-10.936	-4.184	188	-3.995	-64.693
	2037	6.752		6.752	-10.970	-4.218	-1.835	-6.053	-70.746
	2038	7.124		7.124	-11.073	-3.949	-2.795	-6.744	-77.490
	2039	7.259		7.259	-11.073	-3.814	-2.999	-6.813	-84.303
	2040	7.397		7.397	-11.073	-3.676	-3.193	-6.868	-91.172
	2041	7.537		7.537	-11.073	-3.535	-3.391	-6.926	-98.097
	2042	7.681		7.681	-8.301	-620	-3.593	-4.213	-102.310
	2043	7.827		7.827		7.827	-3.797	4.029	-98.281

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 488 p.a. (10 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

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

****) bei einer Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2020

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

*****) kumulierter Eigenmitteleinsatz 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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

65 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-25.636		-25.636	-25.636
2021				-16.277		-16.277	-41.914
2022	1.445	-144	1.300	-11.909	-898	-11.507	-53.421
2023	5.778	-578	5.201	-11.909	-3.498	-10.207	-63.628
2024	5.998	-600	5.398	-11.909	-3.348	-9.859	-73.487
2025	5.998	-600	5.398	-11.909	-3.195	-9.706	-83.193
2026	6.226	-623	5.603	-11.909	-3.039	-9.345	-92.538
2027	6.226	-623	5.603	-11.909	-2.879	-9.185	-101.723
2028	6.462	-646	5.816	-11.909	-2.717	-8.810	-110.533
2029	6.462	-646	5.816	-11.909	-2.551	-8.644	-119.177
2030	6.708	-671	6.037	-11.909	-2.382	-8.254	-127.431
2031	6.708	-671	6.037	-11.909	-2.209	-8.081	-135.512
2032	6.963	-696	6.267	-11.909	-2.033	-7.675	-143.187
2033	6.963	-696	6.267	-11.909	-1.853	-7.496	-150.683
2034	7.228	-723	6.505	-11.909	-1.670	-7.074	-157.757
2035	7.228	-723	6.505	-5.399	-1.483	-376	-158.134
2036	7.502	-750	6.752	-1.790	-1.292	3.670	-154.464
2037	7.502	-750	6.752		-1.161	5.591	-148.873
2038	7.915	-792	7.124		-1.125	5.999	-142.875
2039	8.066	-807	7.259		-874	6.385	-136.489
2040	8.219	-822	7.397		-616	6.781	-129.708
2041	8.375	-837	7.537		-351	7.186	-122.522
2042	8.534	-853	7.681		-86	7.595	-114.927
2043	8.696	-870	7.827			7.827	-107.100

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 5.778 p.a und eine Erhöhung der Richtwertmiete um 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 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).

***) Das steuerliche Ergebnis wurde 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.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		91.257			91.257
		minus Steuer			plus Steuer
		-24.821			35.377
		nach Steuer			nach Steuer
		66.436			126.634

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 60.198

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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

KREDITÜBERSICHT

65 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2020				
2021				
2022	1.836	898	2.734	178.304
2023	7.437	3.498	10.936	170.867
2024	7.588	3.348	10.936	163.279
2025	7.741	3.195	10.936	155.538
2026	7.897	3.039	10.936	147.641
2027	8.056	2.879	10.936	139.585
2028	8.219	2.717	10.936	131.366
2029	8.385	2.551	10.936	122.981
2030	8.554	2.382	10.936	114.427
2031	8.727	2.209	10.936	105.700
2032	8.903	2.033	10.936	96.797
2033	9.083	1.853	10.936	87.715
2034	9.266	1.670	10.936	78.449
2035	9.453	1.483	10.936	68.996
2036	9.644	1.292	10.936	59.352
2037	9.809	1.161	10.970	49.544
2038	9.948	1.125	11.073	39.596
2039	10.199	874	11.073	29.397
2040	10.457	616	11.073	18.940
2041	10.721	351	11.073	8.219
2042	8.215	86	8.301	
2043				

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

186^{GRAD} WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD

Graz / Gradnerstraße 186a und 186b

TOTALGEWINNBERECHNUNG

65 / 2.396 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-19.153		-19.153	-19.153
2021				-6.185		-6.185	-25.338
2022	1.492	-144	1.348	-1.329	-898	-879	-26.217
2023	5.968	-578	5.390	-2.686	-3.498	-793	-27.011
2024	6.082	-600	5.482	-2.686	-3.348	-552	-27.563
2025	6.197	-600	5.597	-2.686	-3.195	-283	-27.846
2026	6.315	-623	5.692	-2.686	-3.039	-32	-27.878
2027	6.435	-623	5.812	-2.686	-2.879	247	-27.630
2028	6.557	-646	5.911	-2.686	-2.717	509	-27.122
2029	6.682	-646	6.036	-2.686	-2.551	799	-26.323
2030	6.809	-671	6.138	-2.686	-2.382	1.071	-25.252
2031	6.938	-671	6.267	-2.686	-2.209	1.373	-23.879
2032	7.070	-696	6.374	-2.686	-2.033	1.655	-22.224
2033	7.204	-696	6.508	-2.686	-1.853	1.969	-20.255
2034	7.341	-723	6.618	-2.686	-1.670	2.263	-17.992
2035	7.481	-723	6.758	-2.686	-1.483	2.590	-15.402
2036	7.623	-750	6.873	-2.686	-1.292	2.895	-12.507
2037	7.768	-750	7.017	-2.686	-1.161	3.170	-9.337
2038	7.915	-792	7.124	-2.686	-1.125	3.313	-6.024
2039	8.066	-807	7.259	-2.686	-874	3.700	-2.324
2040	8.219	-822	7.397	-2.686	-616	4.096	1.771
STEUERLICHER TOTALGEWINN							
IM 21. JAHR							

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 5.968 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).