

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 mit anteiligem Förderdarlehen - Tranche 2020

90 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 356.174 - Haus G - 03 OG - Top 20

BAUPHASE (2020 - 2022)

Eigenaufwand

2020	292.895
-Barzeichnerbonus	-11.505
	281.390

Steuerliches Ergebnis

2020	-27.095
2021	-16.798
2022	-14.570
	-58.463

281.390
Eigenaufwand vor Steuer

-29.231

Steuerrückfluss bei 50%
Progression

252.159

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen gefördert **)

63.279

ERTRAGSPHASE I (2023 - 2036)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

322

pro Monat

3.869

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

684

pro Monat

8.212

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,3%

ERTRAGSPHASE II (ab 2037)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

143.657

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

9.103

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

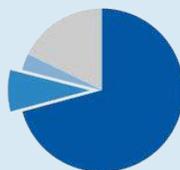
6,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

356.174

71% Eigenaufwand
8% Steuerrückfluss
3% Barzeichnerbonus
18% Bankdarlehen gefördert



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2020 -
2036

143.657

40% gebundenes Kapital
23% Steuerrückfluss
33% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
4% Zuschüsse



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

**) Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 63.279 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.10.2022, kalkulierter Zinssatz 2,00% p.a. zuzüglich Spesen und Kontogebühren (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 - 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

90 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2020					-281.390		-281.390		-281.390
2021						13.547	13.547	4,81 %	-267.843
2022	1.753	302	2.055	-1.230	824	8.399	9.223	3,44 %	-258.619
2023	7.011	1.208	8.219	-4.922	3.298	7.285	10.583	4,09 %	-248.037
2024	7.278	1.208	8.486	-4.922	3.564	5.128	8.692	3,50 %	-239.344
2025	7.278	1.208	8.486	-4.922	3.564	4.956	8.520	3,56 %	-230.824
2026	7.554	1.208	8.762	-4.922	3.841	4.917	8.757	3,79 %	-222.066
2027	7.554	1.208	8.762	-4.986	3.777	4.738	8.515	3,83 %	-213.552
2028	7.841	1.208	9.049	-4.986	4.064	4.754	8.818	4,13 %	-204.734
2029	7.841	1.208	9.049	-4.986	4.064	4.564	8.628	4,21 %	-196.107
2030	8.139	1.208	9.347	-4.986	4.362	4.516	8.878	4,53 %	-187.229
2031	8.139	1.208	9.347	-5.027	4.320	4.319	8.639	4,61 %	-178.590
2032	8.449	906	9.355	-5.027	4.327	4.305	8.633	4,83 %	-169.957
2033	8.449		8.449	-5.027	3.421	4.095	7.516	4,42 %	-162.441
2034	8.770		8.770	-5.027	3.742	4.037	7.779	4,79 %	-154.662
2035	8.770		8.770	-5.027	3.742	3.817	7.560	4,89 %	-147.102
2036	9.103		9.103	-5.027	4.076	-630	3.446	2,34 %	-143.657
2037	9.103		9.103	-3.771	5.332	-3.289	2.043	1,42 %	-141.614

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.208 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

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

90 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-27.095		-27.095	-27.095
2021				-16.798		-16.798	-43.893
2022	1.992	-239	1.753	-15.992	-331	-14.570	-58.463
2023	7.967	-956	7.011	-15.992	-1.275	-10.256	-68.719
2024	8.270	-992	7.278	-15.992	-1.198	-9.912	-78.631
2025	8.270	-992	7.278	-15.992	-1.119	-9.833	-88.464
2026	8.584	-1.030	7.554	-15.992	-1.038	-9.476	-97.940
2027	8.584	-1.030	7.554	-15.992	-1.070	-9.508	-107.449
2028	8.911	-1.069	7.841	-15.992	-977	-9.128	-116.577
2029	8.911	-1.069	7.841	-15.992	-882	-9.033	-125.609
2030	9.249	-1.110	8.139	-15.992	-784	-8.637	-134.247
2031	9.249	-1.110	8.139	-15.992	-758	-8.611	-142.858
2032	9.601	-1.152	8.449	-15.992	-645	-8.189	-151.047
2033	9.601	-1.152	8.449	-15.992	-530	-8.074	-159.121
2034	9.966	-1.196	8.770	-15.992	-412	-7.634	-166.755
2035	9.966	-1.196	8.770	-7.220	-290	1.260	-165.495
2036	10.344	-1.241	9.103	-2.359	-166	6.579	-158.917
2037	10.344	-1.241	9.103		-41	9.062	-149.854

- *) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von rd. EUR 7.967 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).
- ***) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.10.2022 berechnet.

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
		123.032			123.032
		minus Steuer			plus Steuer
		-33.645			47.223
		nach Steuer			nach Steuer
		89.388			170.255

Ihr Vorteil in den ersten 15 Vermietungsjahren beträgt EUR 80.868

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

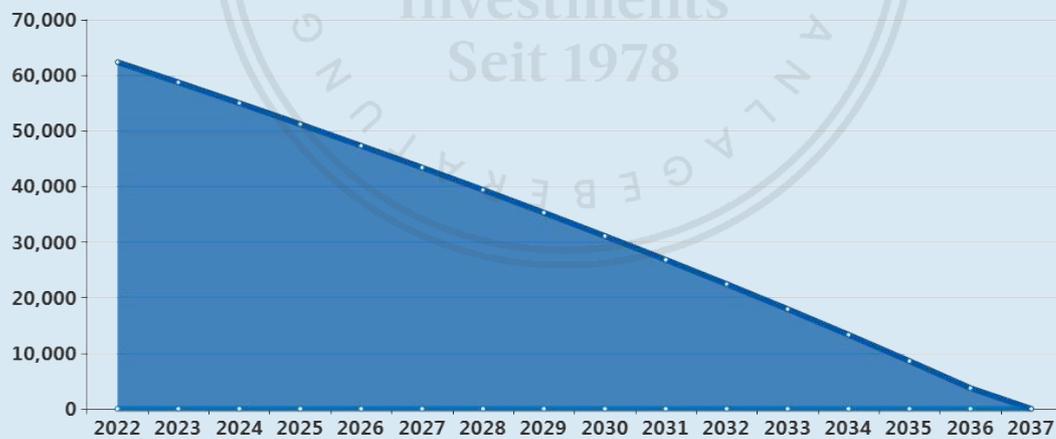
Graz / Gradnerstraße 186e und 186g

KREDITÜBERSICHT

90 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2020				
2021				
2022	900	331	1.230	62.379
2023	3.647	1.275	4.922	58.733
2024	3.724	1.198	4.922	55.009
2025	3.803	1.119	4.922	51.206
2026	3.883	1.038	4.922	47.323
2027	3.916	1.070	4.986	43.407
2028	4.009	977	4.986	39.398
2029	4.104	882	4.986	35.294
2030	4.201	784	4.986	31.093
2031	4.270	758	5.027	26.823
2032	4.382	645	5.027	22.441
2033	4.497	530	5.027	17.944
2034	4.616	412	5.027	13.329
2035	4.737	290	5.027	8.592
2036	4.862	166	5.027	3.730
2037	3.730	41	3.771	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Förderdarlehen

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

90 / 3.129 EIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2020				-18.322		-18.322	-18.322
2021				-3.164		-3.164	-21.486
2022	2.064	-239	1.825	-1.812	-331	-318	-21.804
2023	8.255	-956	7.299	-3.595	-1.275	2.429	-19.376
2024	8.412	-992	7.419	-3.595	-1.198	2.626	-16.749
2025	8.572	-992	7.579	-3.595	-1.119	2.865	-13.884
2026	8.735	-1.030	7.704	-3.595	-1.038	3.071	-10.813
2027	8.901	-1.030	7.870	-3.595	-1.070	3.205	-7.608
2028	9.070	-1.069	8.000	-3.595	-977	3.428	-4.180
2029	9.242	-1.069	8.173	-3.595	-882	3.695	-485
2030	9.418	-1.110	8.308	-3.595	-784	3.928	3.443

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2022 in Höhe von EUR 8.255 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.