

Vorsorgemodell (60% Eigenfinanzierung)
Piccardigasse 6, 8055 Graz

Jahr	2018*	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Top 2	1	2	3	4	5	6	7	8
Mieteinnahmen Wohnung	5.913,96	5.913,96	5.973,10	6.032,83	6.093,16	6.154,09	6.215,63	6.277,79
Mieteinnahmen Abstellplätze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mieteinnahmen Zusatzmieten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erlösminderung Leerstehung 5%	-295,70	-295,70	-298,65	-301,64	-304,66	-307,70	-310,78	-313,89
Erhaltung/Steuerberater/BK Leerstehung 10%	-591,40	-591,40	-597,31	-603,28	-609,32	-615,41	-621,56	-627,78
Finanzierungskosten und steuerl. Erstanlage	-2.875,06							
Gesamterlöse	2.151,80	5.026,86	5.077,14	5.127,91	5.179,18	5.230,98	5.283,29	5.336,12
AFA Gebäudeanteil	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83
AFA Kücheneinrichtung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zinsen freies Darlehen	-1.708,31	-1.636,13	-1.955,03	-1.865,09	-2.128,68	-2.017,24	-2.863,41	-2.706,26
steuerliches Ergebnis	-1.811,34	1.135,90	867,28	1.007,99	795,67	958,91	165,05	375,03
Tilgung freies Darlehen	-3.576,05	-3.648,23	-3.556,56	-3.646,50	-3.658,48	-3.775,98	-3.420,91	-3.578,06
Finanzierungskosten und steuerl. Erstanlage	2.875,06							
AFA Gebäudeanteil	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83
AFA Kücheneinrichtung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cash flow vor Est	-257,50	-257,50	-434,46	-383,69	-607,98	-562,24	-1.001,03	-948,20
Est-Gutschrift (+) / Belastung (-) 48%	869,44	-545,23	-416,29	-483,83	-381,92	-460,28	-79,22	-180,01
Cash flow nach Est	611,94	-802,73	-850,75	-867,52	-989,90	-1.022,52	-1.080,25	-1.128,22
Cash flow nach Est kumuliert	611,94	-190,79	-1.041,54	-1.909,07	-2.898,97	-3.921,48	-5.001,74	-6.129,95
Steuerliches Ergebnis	-1.811,34	1.135,90	867,28	1.007,99	795,67	958,91	165,05	375,03
Totalgewinn-Berechnung kumuliert	-1.811,34	-675,44	191,84	1.199,83	1.995,49	2.954,40	3.119,45	3.494,48

*Annahme: Vermietungsbeginn mit Jänner 2018

Mietrendite auf Basis der Anschaffungskosten	2,75%	2,75%	2,78%	2,81%	2,84%	2,87%	2,89%	2,92%
Mietrendite auf Basis der Gesamtinvestitionskosten	2,72%	2,72%	2,74%	2,77%	2,80%	2,83%	2,86%	2,88%



Vorsorgemodell (60% Eigenfinanzierung)
Piccardigasse 6, 8055 Graz

Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Top 2	9	10	11	12	13	14	15	16
Mieteinnahmen Wohnung	6.340,57	6.403,97	6.468,01	6.532,69	6.598,02	6.664,00	6.730,64	6.797,94
Mieteinnahmen Abstellplätze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mieteinnahmen Zusatzmieten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erlösminderung Leerstehung 5%	-317,03	-320,20	-323,40	-326,63	-329,90	-333,20	-336,53	-339,90
Erhaltung/Steuerberater/BK Leerstehung 10%	-634,06	-640,40	-646,80	-653,27	-659,80	-666,40	-673,06	-679,79
Finanzierungskosten und steuerl. Erstanlage								
Gesamterlöse	5.389,48	5.443,37	5.497,81	5.552,79	5.608,32	5.664,40	5.721,05	5.778,25
AFA Gebäudeanteil	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83
AFA Kücheneinrichtung	0,00	0,00						
Zinsen freies Darlehen	-2.541,88	-2.369,95	-2.190,13	-2.002,04	-1.805,32	-1.599,55	-1.384,33	-1.159,23
steuerliches Ergebnis	592,76	818,59	1.052,85	1.295,92	1.548,17	1.810,02	2.081,89	2.364,20
Tilgung freies Darlehen	-3.742,44	-3.914,37	-4.094,19	-4.282,28	-4.479,00	-4.684,77	-4.899,99	-5.125,09
Finanzierungskosten und steuerl. Erstanlage								
AFA Gebäudeanteil	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83
AFA Kücheneinrichtung	0,00	0,00						
Cash flow vor Est	-894,84	-840,95	-786,51	-731,53	-676,00	-619,92	-563,27	-506,06
Est-Gutschrift (+) / Belastung (-) 48%	-284,53	-392,92	-505,37	-622,04	-743,12	-868,81	-999,30	-1.134,81
Cash flow nach Est	-1.179,37	-1.233,87	-1.291,88	-1.353,57	-1.419,12	-1.488,73	-1.562,58	-1.640,88
Cash flow nach Est kumuliert	-7.309,32	-8.543,19	-9.835,07	-11.188,64	-12.607,77	-14.096,50	-15.659,07	-17.299,95
Steuerliches Ergebnis	592,76	818,59	1.052,85	1.295,92	1.548,17	1.810,02	2.081,89	2.364,20
Totalgewinn-Berechnung kumuliert	4.087,25	4.905,84	5.958,69	7.254,61	8.802,78	10.612,80	12.694,68	15.058,88
Mietrendite auf Basis der Anschaffungskosten	2,95%	2,98%	3,01%	3,04%	3,07%	3,10%	3,13%	3,17%
Mietrendite auf Basis der Gesamtinvestitionskosten	2,91%	2,94%	2,97%	3,00%	3,03%	3,06%	3,09%	3,12%



Vorsorgemodell (60% Eigenfinanzierung)
Piccardigasse 6, 8055 Graz

Jahr	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Top 2	17	18	19	20	21	22	23
Mieteinnahmen Wohnung	6.865,92	6.934,58	7.003,93	7.073,97	7.144,71	7.216,16	7.288,32
Mieteinnahmen Abstellplätze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mieteinnahmen Zusatzmieten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erlösminderung Leerstehung 5%	-343,30	-346,73	-350,20	-353,70	-357,24	-360,81	-364,42
Erhaltung/Steuerberater/BK Leerstehung 10%	-686,59	-693,46	-700,39	-707,40	-714,47	-721,62	-728,83
Finanzierungskosten und steuerl. Erstanlage							
Gesamterlöse	5.836,03	5.894,39	5.953,34	6.012,87	6.073,00	6.133,73	6.195,07

AFA Gebäudeanteil	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83	-2.254,83
AFA Kücheneinrichtung							

Zinsen freies Darlehen	-923,78	-677,52	-419,95	-150,54			
------------------------	---------	---------	---------	---------	--	--	--

steuerliches Ergebnis	2.657,42	2.962,04	3.278,56	3.607,50	3.818,17	3.878,90	3.940,24
-----------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Tilgung freies Darlehen	-5.360,54	-5.606,80	-5.864,37	-6.133,78			
Finanzierungskosten und steuerl. Erstanlage							
AFA Gebäudeanteil	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83	2.254,83
AFA Kücheneinrichtung							

Cash flow vor Est	-448,29	-389,93	-330,98	-271,45	6.073,00	6.133,73	6.195,07
Est-Gutschrift (+) / Belastung (-) 48%	-1.275,56	-1.421,78	-1.573,71	-1.731,60	-1.832,72	-1.861,87	-1.891,31
Cash flow nach Est	-1.723,85	-1.811,71	-1.904,69	-2.003,05	4.240,28	4.271,86	4.303,75
Cash flow nach Est kumuliert	-19.023,80	-20.835,51	-22.740,20	-24.743,25	-20.502,97	-16.231,12	-11.927,36

Steuerliches Ergebnis	2.657,42	2.962,04	3.278,56	3.607,50	3.818,17	3.878,90	3.940,24
Totalgewinn-Berechnung kumuliert	17.716,30	20.678,34	23.956,91	27.564,41	31.382,58	35.261,47	39.201,71

Mietrendite auf Basis der Anschaffungskosten	3,20%	3,23%	3,26%	3,29%	3,33%	3,36%	3,39%
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Mietrendite auf Basis der Gesamtinvestitionskosten	3,15%	3,19%	3,22%	3,25%	3,28%	3,32%	3,35%
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------



Disclaimer (Steuerberechnung)

Die in dieser Unterlage dargestellten Berechnungen, Zahlen und Annahmen basieren auf unverbindlichen Einschätzungen der Immobilienverwaltung, deren Eintreten nicht garantiert werden kann. Die steuerlichen Rechtsfolgen stellen eine grundsätzliche Einschätzung aufgrund der derzeit geltenden Parameter und der aktuellen Rechtslage dar und sind abhängig von der persönlichen und steuerlichen Situation des Interessenten im Einzelfall noch einmal gesondert zu prüfen. Das Risiko nachteiliger Veränderungen der Parameter für die Berechnung der Rentabilität des Investment (Sollzinssätze, Mietauslastung, Änderungen der Gesetzeslage, der Verwaltungspraxis oder der Rechtsprechung etc.) tragen ausschließlich die Investoren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Ergebnisse keinen verbindlichen Charakter haben und für diese keine Haftung übernommen wird, zumal u.a. die Fremdmittelzinsen zum Zeitpunkt der Erstellung der Projektunterlagen nicht fixiert sind und noch keine Kreditverträge vorliegen.

Alle in der Projektunterlage ausgewiesenen Beträge verstehen sich, so nicht anders angegeben, als Bruttobeträge.

In Hinblick auf die steuerlichen Konsequenzen ist auf Folgendes hinzuweisen:

Die in dieser Unterlage angeführten steuerlichen Effekte hängen von der individuellen Einkommensteuersituation des einzelnen Beteiligten ab und können sich aus diesem Grund gegebenenfalls auch nicht oder nicht in dem in der steuerlichen Stellungnahme angeführten Umfang realisieren. Es wird daher aus diesem Grund jedem Anleger geraten, zur Erörterung und Klärung der steuerlichen Fragen im Hinblick auf seine persönliche Steuersituation vor der Veranlagung einen Wirtschaftstreuhänder seines Vertrauens beizuziehen.

Die gegenständliche Veranlagung wurde insbesondere für unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen konzipiert, die die Immobilien im Privatvermögen halten. Werden die Immobilien im Betriebsvermögen einer juristischen Person gehalten, so gelten andere steuerliche Grundsätze. Diesbezüglich ist jedenfalls vom Anleger individuell ein Wirtschaftstreuhänder zur Prüfung der Frage beizuziehen, welche steuerlichen Effekte sich aus der gegenständlichen Veranlagung für die juristische Person ergeben.

Alle angegebenen Daten und Objektstellungen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Projektunterlagenerstellung im Juni 2016.

Für die Erstellung dieser Projektunterlage gelten die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänder in der derzeit gültigen Fassung (AAB 2011), veröffentlicht auf der Homepage der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (<http://www.kwt.or.at>).