

mit System zu **mehr**

Immobilien- ertrag



- ✓ Baukostengarantie
- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Nicht rückzahlbarer Förderungszuschuss
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

**Josef-Pock-Straße 1-3 |
8051 Graz**

Bauherrenmodell N°492

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes
Investment.

NEUBAUHERRENMODELL

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

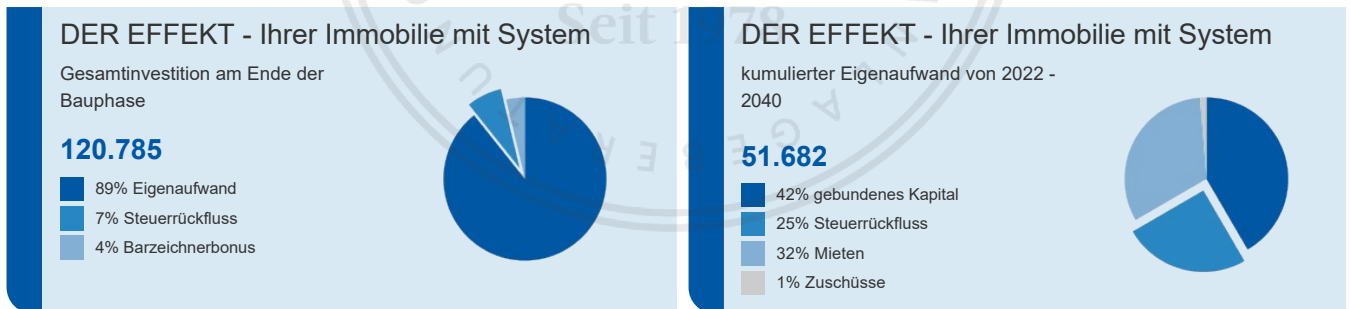
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 120.785 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2022	120.785	2022	-5.440
-Barzeichnerbonus	-4.500	2023	-5.780
	116.285	2024	-5.700
			-16.920

116.285
Eigenaufwand vor Steuer
-8.460
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression
107.825
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	175	2.099	Ø Zufluss nach Steuer ***)
	pro Monat	pro Jahr	
			292
			pro Monat
			3.509
			pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,3%

ERTRAGSPHASE II (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	51.682
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	2.628
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,1 %



*) Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.

**) Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.

***) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

NEUBAUHERRENMODELL

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *)	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2022				-116.285		-116.285		-116.285
2023					2.720	2.720	2,34 %	-113.565
2024					2.890	2.890	2,54 %	-110.675
2025	1.194	107	1.300	1.300	2.850	4.150	3,75 %	-106.525
2026	1.790	160	1.950	1.950	2.253	4.204	3,95 %	-102.321
2027	1.862	160	2.022	2.022	1.955	3.977	3,89 %	-98.344
2028	1.862	160	2.022	2.022	1.919	3.941	4,01 %	-94.403
2029	1.936	160	2.096	2.096	1.919	4.015	4,25 %	-90.388
2030	1.936	160	2.096	2.096	1.882	3.978	4,40 %	-86.410
2031	1.969	160	2.129	2.129	1.882	4.011	4,64 %	-82.399
2032	1.969	160	2.129	2.129	1.865	3.995	4,85 %	-78.404
2033	2.049	160	2.209	2.209	1.865	4.074	5,20 %	-74.330
2034	2.049	160	2.209	2.209	1.825	4.035	5,43 %	-70.295
2035	2.132	53	2.185	2.185	1.825	4.011	5,71 %	-66.285
2036	2.097		2.097	2.097	1.784	3.881	5,85 %	-62.404
2037	2.183		2.183	2.183	1.802	3.984	6,38 %	-58.420
2038	2.183		2.183	2.183	1.114	3.296	5,64 %	-55.123
2039	2.272		2.272	2.272	-201	2.070	3,76 %	-53.053
2040	2.506		2.506	2.506	-1.136	1.371	2,58 %	-51.682
2041	2.628		2.628	2.628	-1.253	1.374	2,66 %	-50.308

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 160 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 2022

*****) 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.

NEUBAUHERRENMODELL

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-5.440	-5.440	-5.440
2023				-5.780	-5.780	-11.220
2024				-5.700	-5.700	-16.920
2025	1.473	-280	1.194	-5.700	-4.506	-21.426
2026	2.210	-420	1.790	-5.700	-3.910	-25.336
2027	2.292	-430	1.862	-5.700	-3.838	-29.174
2028	2.292	-430	1.862	-5.700	-3.838	-33.012
2029	2.378	-441	1.936	-5.700	-3.764	-36.776
2030	2.378	-441	1.936	-5.700	-3.764	-40.539
2031	2.466	-497	1.969	-5.700	-3.731	-44.270
2032	2.466	-497	1.969	-5.700	-3.731	-48.001
2033	2.558	-509	2.049	-5.700	-3.651	-51.652
2034	2.558	-509	2.049	-5.700	-3.651	-55.303
2035	2.653	-521	2.132	-5.700	-3.568	-58.871
2036	2.653	-556	2.097	-5.700	-3.603	-62.474
2037	2.752	-569	2.183	-4.410	-2.227	-64.702
2038	2.752	-569	2.183	-1.780	403	-64.299
2039	2.854	-583	2.272		2.272	-62.028
2040	3.124	-618	2.506		2.506	-59.521
2041	3.324	-697	2.628		2.628	-56.893

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 2.210 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4,00% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2027 (2,00% p.a. ab dem Jahr 2041). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		29.482			29.482
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.141			22.554
		nach Steuer			nach Steuer
		24.341			52.036

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 27.695

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

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-4.150	-4.150	-4.150
2023				-1.850	-1.850	-6.000
2024						-6.000
2025	1.647	-280	1.367	-1.280	87	-5.913
2026	2.470	-420	2.050	-1.280	770	-5.143
2027	2.519	-430	2.089	-1.280	809	-4.333
2028	2.570	-430	2.140	-1.280	860	-3.474
2029	2.621	-441	2.180	-1.280	900	-2.574
2030	2.674	-441	2.232	-1.280	952	-1.622
2031	2.727	-497	2.230	-1.280	950	-672
2032	2.782	-497	2.285	-1.280	1.005	333

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 2.470 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a ab dem Jahr 2027.

***) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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.