

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

### Kreditzeichnung

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 144.942 \*)

#### BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	19.200	2022	-7.272
2023	19.200	2023	-8.748
2024	19.200	2024	-9.372
	57.600		-25.392

57.600  
Eigenaufwand vor Steuer

**-12.696**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%

Progression

**44.904**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*)

87.342

#### FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2035)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**579**  
pro Monat

**6.946**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*)

**341**  
pro Monat

**4.090**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**72.361**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**3.153**

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

**4,4 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**144.942**

- 31% Eigenaufwand
- 9% Steuerrückfluss
- 60% Bankdarlehen

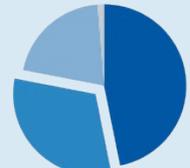


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2040

**72.361**

- 47% Eigenaufwand
- 31% Steuerrückfluss
- 21% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse



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

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

\*\*\*) Bankdarlehen in Höhe von EUR 87.342 mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.05.2025, variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,25% p.a. ab 01.05.2025, 3,50% p.a. ab 01.05.2030 zzgl. Spesen und Gebühren.

\*\*\*\*) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2025 - 2035. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2022

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

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,20 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-19.200		-19.200	-19.200
€	2023					-19.200	3.636	-15.564	-34.764
	2024					-19.200	4.374	-14.826	-49.590
	2025	1.432	128	1.560	-6.861	-5.300	4.686	-614	-50.204
	2026	2.149	192	2.341	-10.291	-7.950	4.105	-3.845	-54.049
	2027	2.234	192	2.426	-10.291	-7.864	3.667	-4.197	-58.246
	2028	2.234	192	2.426	-10.291	-7.864	3.494	-4.370	-62.617
	2029	2.324	192	2.516	-10.291	-7.775	3.360	-4.416	-67.032
	2030	2.324	192	2.516	-10.333	-7.818	3.176	-4.641	-71.673
	2031	2.363	192	2.555	-10.354	-7.799	3.070	-4.729	-76.403
€	2032	2.363	192	2.555	-10.354	-7.799	2.911	-4.888	-81.291
	2033	2.459	192	2.651	-10.354	-7.703	2.747	-4.957	-86.248
	2034	2.459	192	2.651	-10.354	-7.703	2.528	-5.176	-91.423
	2035	2.558	64	2.622	-3.446	-824	2.351	1.527	-89.897
	2036	2.516		2.516		2.516	2.154	4.670	-85.227
	2037	2.619		2.619		2.619	2.162	4.781	-80.446
	2038	2.619		2.619		2.619	1.336	3.956	-76.491
	2039	2.726		2.726		2.726	-242	2.484	-74.006
	2040	3.008		3.008		3.008	-1.363	1.645	<b>-72.361</b>
	2041	3.153		<b>3.153</b>		3.153	-1.504	1.649	-70.712

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 192 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-7.272		-7.272	-7.272
2023				-8.748		-8.748	-16.020
2024				-9.372		-9.372	-25.392
2025	1.768	-336	1.432	-7.740	-1.902	-8.210	-33.602
2026	2.652	-503	2.149	-6.840	-2.643	-7.335	-40.937
2027	2.751	-516	2.234	-6.840	-2.383	-6.989	-47.925
2028	2.751	-516	2.234	-6.840	-2.114	-6.720	-54.645
2029	2.853	-530	2.324	-6.840	-1.836	-6.352	-60.997
2030	2.853	-530	2.324	-6.840	-1.623	-6.140	-67.137
2031	2.959	-596	2.363	-6.840	-1.346	-5.823	-72.959
2032	2.959	-596	2.363	-6.840	-1.016	-5.493	-78.452
2033	3.069	-611	2.459	-6.840	-674	-5.056	-83.508
2034	3.069	-611	2.459	-6.840	-320	-4.701	-88.209
2035	3.184	-625	2.558	-6.840	-26	-4.307	-92.517
2036	3.184	-668	2.516	-6.840		-4.324	-96.841
2037	3.302	-683	2.619	-5.292		-2.673	-99.514
2038	3.302	-683	2.619	-2.136		483	-99.031
2039	3.425	-699	2.726			2.726	-96.305
2040	3.749	-741	3.008			3.008	-93.297
2041	3.989	-836	3.153			3.153	-90.144

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 2.652 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.

\*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.05.2025 berechnet.

### 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
		35.379			35.379
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.719			27.515
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>29.659</b>			<b>62.893</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 33.234**

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

## KREDITÜBERSICHT

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	4.958	1.902	6.861	82.384
2026	7.648	2.643	10.291	74.736
2027	7.908	2.383	10.291	66.828
2028	8.177	2.114	10.291	58.652
2029	8.455	1.836	10.291	50.197
2030	8.710	1.623	10.333	41.487
2031	9.008	1.346	10.354	32.478
2032	9.338	1.016	10.354	23.140
2033	9.680	674	10.354	13.460
2034	10.034	320	10.354	3.426
2035	3.421	26	3.446	
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-5.724		-5.724	-5.724
2023				-4.032		-4.032	-9.756
2024				-2.532		-2.532	-12.288
2025	1.976	-336	1.640	-2.436	-1.902	-2.698	-14.986
2026	2.964	-503	2.461	-1.536	-2.643	-1.719	-16.705
2027	3.023	-516	2.507	-1.536	-2.383	-1.412	-18.117
2028	3.084	-516	2.567	-1.536	-2.114	-1.082	-19.199
2029	3.145	-530	2.616	-1.536	-1.836	-756	-19.955
2030	3.208	-530	2.679	-1.536	-1.623	-480	-20.436
2031	3.272	-596	2.676	-1.536	-1.346	-206	-20.641
2032	3.338	-596	2.742	-1.536	-1.016	190	-20.452
2033	3.405	-611	2.794	-1.536	-674	584	-19.868
2034	3.473	-611	2.862	-1.536	-320	1.006	-18.862
2035	3.542	-625	2.917	-1.536	-26	1.355	-17.507
2036	3.613	-668	2.945	-1.536		1.409	-16.097
2037	3.685	-683	3.002	-1.536		1.466	-14.631
2038	3.759	-683	3.076	-1.536		1.540	-13.091
2039	3.834	-699	3.135	-1.536		1.599	-11.492
2040	3.911	-741	3.170	-1.536		1.634	-9.859
2041	3.989	-836	3.153	-1.536		1.617	-8.242
2042	4.069	-846	3.223	-1.536		1.687	-6.555
2043	4.150	-857	3.293	-1.536		1.757	-4.798
2044	4.233	-868	3.366	-1.536		1.830	-2.968
2045	4.318	-879	3.439	-1.536		1.903	-1.065
<b>2046</b>	<b>4.404</b>	<b>-890</b>	<b>3.514</b>	<b>-1.536</b>		<b>1.978</b>	<b>914</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 2.964 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/Liebhabereirichtlinien). 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 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.