

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 181.178 \*)

#### BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	24.000	2022	-9.090
2023	24.000	2023	-10.935
2024	24.000	2024	-11.715
	72.000		-31.740

72.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-15.870**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%

Progression

**56.130**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*)

109.178

#### FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2035)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**723**  
pro Monat

**8.682**  
pro Jahr

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

**426**  
pro Monat

**5.113**  
pro Jahr

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

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

90.452

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.941

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

**4,4 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**181.178**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2040

**90.452**

- 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 109.178 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-24.000		-24.000	-24.000
€	2023					-24.000	4.545	-19.455	-43.455
	2024					-24.000	5.468	-18.533	-61.988
	2025	1.790	160	1.950	-8.576	-6.625	5.858	-768	-62.755
	2026	2.686	240	2.926	-12.864	-9.938	5.131	-4.807	-67.562
	2027	2.793	240	3.033	-12.864	-9.830	4.584	-5.246	-72.808
	2028	2.793	240	3.033	-12.863	-9.830	4.368	-5.463	-78.271
	2029	2.904	240	3.144	-12.863	-9.719	4.200	-5.519	-83.790
	2030	2.904	240	3.144	-12.916	-9.772	3.970	-5.802	-89.592
	2031	2.954	240	3.194	-12.943	-9.749	3.837	-5.912	-95.504
€	2032	2.954	240	3.194	-12.943	-9.749	3.639	-6.110	-101.614
	2033	3.074	240	3.314	-12.943	-9.629	3.433	-6.196	-107.810
	2034	3.074	240	3.314	-12.943	-9.629	3.160	-6.470	-114.279
	2035	3.198	80	3.278	-4.308	-1.030	2.938	1.908	-112.371
	2036	3.145		3.145		3.145	2.692	5.837	-106.534
	2037	3.274		3.274		3.274	2.703	5.976	-100.558
	2038	3.274		3.274		3.274	1.671	4.944	-95.613
	2039	3.408		3.408		3.408	-302	3.106	-92.508
	2040	3.760		3.760		3.760	-1.704	2.056	<b>-90.452</b>
	2041	3.941		<b>3.941</b>		3.941	-1.880	2.062	-88.390

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 240 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-9.090		-9.090	-9.090
2023				-10.935		-10.935	-20.025
2024				-11.715		-11.715	-31.740
2025	2.210	-420	1.790	-9.675	-2.378	-10.263	-42.003
2026	3.315	-629	2.686	-8.550	-3.304	-9.168	-51.171
2027	3.438	-645	2.793	-8.550	-2.979	-8.736	-59.906
2028	3.438	-645	2.793	-8.550	-2.642	-8.399	-68.306
2029	3.566	-662	2.904	-8.550	-2.295	-7.940	-76.246
2030	3.566	-662	2.904	-8.550	-2.029	-7.675	-83.921
2031	3.699	-745	2.954	-8.550	-1.682	-7.279	-91.199
2032	3.699	-745	2.954	-8.550	-1.270	-6.866	-98.066
2033	3.837	-763	3.074	-8.550	-843	-6.319	-104.385
2034	3.837	-763	3.074	-8.550	-400	-5.876	-110.261
2035	3.980	-782	3.198	-8.550	-32	-5.384	-115.646
2036	3.980	-835	3.145	-8.550		-5.405	-121.051
2037	4.128	-854	3.274	-6.615		-3.341	-124.392
2038	4.128	-854	3.274	-2.670		604	-123.788
2039	4.282	-874	3.408			3.408	-120.381
2040	4.686	-927	3.760			3.760	-116.621
2041	4.986	-1.045	3.941			3.941	-112.680

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 3.315 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
		44.224			44.224
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.149			34.393
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>37.074</b>			<b>78.617</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 41.543**

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	6.198	2.378	8.576	102.980
2026	9.560	3.304	12.864	93.420
2027	9.885	2.979	12.864	83.535
2028	10.221	2.642	12.863	73.314
2029	10.569	2.295	12.863	62.746
2030	10.887	2.029	12.916	51.858
2031	11.261	1.682	12.943	40.598
2032	11.673	1.270	12.943	28.925
2033	12.100	843	12.943	16.825
2034	12.543	400	12.943	4.282
2035	4.276	32	4.308	
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				

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.

# NEUBAUHERRENMODELL

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-7.155		-7.155	-7.155
2023				-5.040		-5.040	-12.195
2024				-3.165		-3.165	-15.360
2025	2.470	-420	2.050	-3.045	-2.378	-3.373	-18.733
2026	3.705	-629	3.076	-1.920	-3.304	-2.148	-20.881
2027	3.779	-645	3.134	-1.920	-2.979	-1.765	-22.646
2028	3.855	-645	3.209	-1.920	-2.642	-1.353	-23.999
2029	3.932	-662	3.270	-1.920	-2.295	-945	-24.944
2030	4.010	-662	3.348	-1.920	-2.029	-601	-25.544
2031	4.091	-745	3.345	-1.920	-1.682	-257	-25.801
2032	4.172	-745	3.427	-1.920	-1.270	237	-25.565
2033	4.256	-763	3.493	-1.920	-843	730	-24.835
2034	4.341	-763	3.578	-1.920	-400	1.258	-23.577
2035	4.428	-782	3.646	-1.920	-32	1.694	-21.883
2036	4.516	-835	3.682	-1.920		1.762	-20.122
2037	4.607	-854	3.753	-1.920		1.833	-18.289
2038	4.699	-854	3.845	-1.920		1.925	-16.364
2039	4.793	-874	3.919	-1.920		1.999	-14.365
2040	4.889	-927	3.962	-1.920		2.042	-12.323
2041	4.986	-1.045	3.941	-1.920		2.021	-10.302
2042	5.086	-1.058	4.028	-1.920		2.108	-8.194
2043	5.188	-1.071	4.117	-1.920		2.197	-5.997
2044	5.292	-1.085	4.207	-1.920		2.287	-3.710
2045	5.397	-1.098	4.299	-1.920		2.379	-1.331
<b>2046</b>	<b>5.505</b>	<b>-1.112</b>	<b>4.393</b>	<b>-1.920</b>		<b>2.473</b>	<b>1.142</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 3.705 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.