

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 181.178 \*)

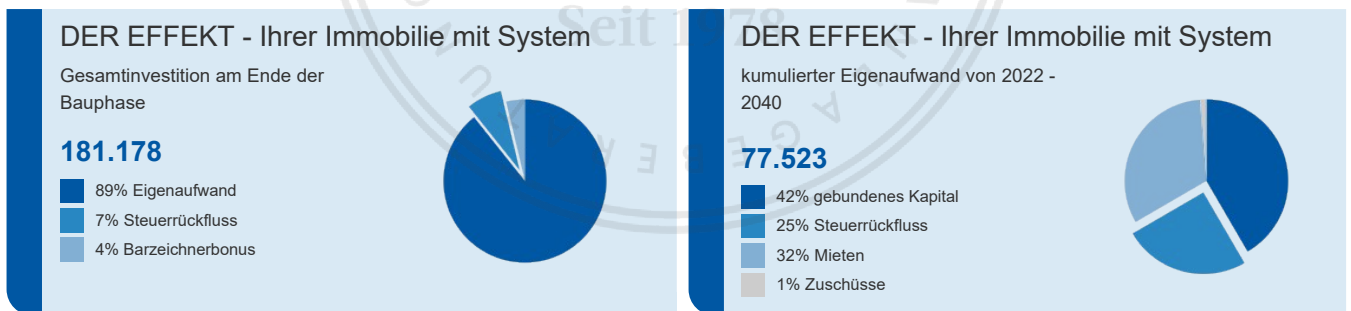
BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2022	-8.160
2022	181.178	2023	-8.670
-Barzeichnerbonus	-6.750	2024	-8.550
	174.428		-25.380

174.428
Eigenaufwand vor Steuer
<b>-12.690</b>
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression
<b>161.738</b>
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2040)					
Ø Zufluss vor Steuer ***)	<b>262</b>	<b>3.149</b>	Ø Zufluss nach Steuer ***)	<b>439</b>	<b>5.263</b>
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat	pro Jahr	
Ø Ertrag nach Steuer p.a.					<b>3,3%</b>

ERTRAGSPHASE II (2041   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>77.523</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.941</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,1 %</b>



\*) 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

1,50 % 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				-174.428		-174.428		-174.428
2023					4.080	4.080	2,34 %	-170.348
2024					4.335	4.335	2,54 %	-166.013
2025	1.790	160	1.950	1.950	4.275	6.225	3,75 %	-159.787
2026	2.686	240	2.926	2.926	3.380	6.305	3,95 %	-153.482
2027	2.793	240	3.033	3.033	2.932	5.965	3,89 %	-147.516
2028	2.793	240	3.033	3.033	2.878	5.912	4,01 %	-141.605
2029	2.904	240	3.144	3.144	2.878	6.023	4,25 %	-135.582
2030	2.904	240	3.144	3.144	2.823	5.967	4,40 %	-129.615
2031	2.954	240	3.194	3.194	2.823	6.017	4,64 %	-123.598
2032	2.954	240	3.194	3.194	2.798	5.992	4,85 %	-117.606
2033	3.074	240	3.314	3.314	2.798	6.112	5,20 %	-111.495
2034	3.074	240	3.314	3.314	2.738	6.052	5,43 %	-105.443
2035	3.198	80	3.278	3.278	2.738	6.016	5,71 %	-99.427
2036	3.145		3.145	3.145	2.676	5.821	5,85 %	-93.606
2037	3.274		3.274	3.274	2.703	5.976	6,38 %	-87.629
2038	3.274		3.274	3.274	1.671	4.944	5,64 %	-82.685
2039	3.408		3.408	3.408	-302	3.106	3,76 %	-79.579
2040	3.760		3.760	3.760	-1.704	2.056	2,58 %	<b>-77.523</b>
2041	3.941		<b>3.941</b>	3.941	-1.880	2.062	2,66 %	-75.462

\*) 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 *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-8.160	-8.160	-8.160
2023				-8.670	-8.670	-16.830
2024				-8.550	-8.550	-25.380
2025	2.210	-420	1.790	-8.550	-6.760	-32.140
2026	3.315	-629	2.686	-8.550	-5.864	-38.004
2027	3.438	-645	2.793	-8.550	-5.757	-43.761
2028	3.438	-645	2.793	-8.550	-5.757	-49.518
2029	3.566	-662	2.904	-8.550	-5.646	-55.163
2030	3.566	-662	2.904	-8.550	-5.646	-60.809
2031	3.699	-745	2.954	-8.550	-5.596	-66.405
2032	3.699	-745	2.954	-8.550	-5.596	-72.001
2033	3.837	-763	3.074	-8.550	-5.476	-77.478
2034	3.837	-763	3.074	-8.550	-5.476	-82.954
2035	3.980	-782	3.198	-8.550	-5.352	-88.306
2036	3.980	-835	3.145	-8.550	-5.405	-93.711
2037	4.128	-854	3.274	-6.615	-3.341	-97.053
2038	4.128	-854	3.274	-2.670	604	-96.449
2039	4.282	-874	3.408		3.408	-93.041
2040	4.686	-927	3.760		3.760	-89.282
2041	4.986	-1.045	3.941		3.941	-85.340

\*) 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.

### 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
		-7.712			33.831
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>36.512</b>			<b>78.054</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

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-6.225	-6.225	-6.225
2023				-2.775	-2.775	-9.000
2024						-9.000
2025	2.470	-420	2.050	-1.920	130	-8.870
2026	3.705	-629	3.076	-1.920	1.156	-7.714
2027	3.779	-645	3.134	-1.920	1.214	-6.500
2028	3.855	-645	3.209	-1.920	1.289	-5.211
2029	3.932	-662	3.270	-1.920	1.350	-3.861
2030	4.010	-662	3.348	-1.920	1.428	-2.433
2031	4.091	-745	3.345	-1.920	1.425	-1.007
<b>2032</b>	<b>4.172</b>	<b>-745</b>	<b>3.427</b>	<b>-1.920</b>	<b>1.507</b>	<b>500</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 11. 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.