

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 205.335 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	27.200	2022	-10.302
2023	27.200	2023	-12.393
2024	27.200	2024	-13.277
	81.600		-35.972

81.600
Eigenaufwand vor Steuer

-17.986
Steuerrückfluss**) bei 50%

Progression

63.614
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

123.735

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2035)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

820
pro Monat

9.840
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

483
pro Monat

5.795
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

102.512

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

4.467

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

205.335

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2040

102.512

- 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 123.735 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-27.200		-27.200	-27.200
€	2023					-27.200	5.151	-22.049	-49.249
	2024					-27.200	6.197	-21.004	-70.253
	2025	2.029	181	2.211	-9.719	-7.509	6.639	-870	-71.123
	2026	3.044	272	3.316	-14.579	-11.263	5.815	-5.447	-76.570
	2027	3.165	272	3.437	-14.579	-11.141	5.195	-5.946	-82.516
	2028	3.165	272	3.437	-14.579	-11.141	4.950	-6.191	-88.707
	2029	3.292	272	3.564	-14.579	-11.015	4.760	-6.255	-94.962
	2030	3.292	272	3.564	-14.639	-11.075	4.500	-6.575	-101.537
	2031	3.348	272	3.620	-14.669	-11.049	4.349	-6.700	-108.238
€	2032	3.348	272	3.620	-14.669	-11.049	4.125	-6.925	-115.162
	2033	3.483	272	3.755	-14.669	-10.913	3.891	-7.022	-122.184
	2034	3.483	272	3.755	-14.669	-10.913	3.581	-7.332	-129.517
	2035	3.624	91	3.715	-4.882	-1.167	3.330	2.163	-127.354
	2036	3.564		3.564		3.564	3.051	6.615	-120.739
	2037	3.710		3.710		3.710	3.063	6.773	-113.965
	2038	3.710		3.710		3.710	1.893	5.604	-108.362
	2039	3.862		3.862		3.862	-342	3.520	-104.842
	2040	4.261		4.261		4.261	-1.931	2.330	-102.512
	2041	4.467		4.467		4.467	-2.130	2.337	-100.175

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 272 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-10.302		-10.302	-10.302
2023				-12.393		-12.393	-22.695
2024				-13.277		-13.277	-35.972
2025	2.505	-475	2.029	-10.965	-2.695	-11.631	-47.603
2026	3.757	-713	3.044	-9.690	-3.744	-10.391	-57.994
2027	3.897	-731	3.165	-9.690	-3.376	-9.900	-67.894
2028	3.897	-731	3.165	-9.690	-2.995	-9.519	-77.413
2029	4.042	-750	3.292	-9.690	-2.601	-8.999	-86.412
2030	4.042	-750	3.292	-9.690	-2.299	-8.698	-95.110
2031	4.192	-845	3.348	-9.690	-1.907	-8.249	-103.359
2032	4.192	-845	3.348	-9.690	-1.440	-7.782	-111.141
2033	4.348	-865	3.483	-9.690	-955	-7.162	-118.303
2034	4.348	-865	3.483	-9.690	-453	-6.660	-124.963
2035	4.510	-886	3.624	-9.690	-36	-6.102	-131.065
2036	4.510	-946	3.564	-9.690		-6.126	-137.191
2037	4.678	-968	3.710	-7.497		-3.787	-140.978
2038	4.678	-968	3.710	-3.026		684	-140.293
2039	4.852	-991	3.862			3.862	-136.431
2040	5.311	-1.050	4.261			4.261	-132.170
2041	5.651	-1.184	4.467			4.467	-127.703

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 3.757 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
		50.120			50.120
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.103			38.979
		nach Steuer			nach Steuer
		42.018			89.099

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 47.082

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	7.024	2.695	9.719	116.711
2026	10.834	3.744	14.579	105.876
2027	11.203	3.376	14.579	94.674
2028	11.584	2.995	14.579	83.090
2029	11.978	2.601	14.579	71.112
2030	12.339	2.299	14.639	58.773
2031	12.762	1.907	14.669	46.011
2032	13.229	1.440	14.669	32.782
2033	13.713	955	14.669	19.068
2034	14.215	453	14.669	4.853
2035	4.846	36	4.882	
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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-8.109		-8.109	-8.109
2023				-5.712		-5.712	-13.821
2024				-3.587		-3.587	-17.408
2025	2.799	-475	2.324	-3.451	-2.695	-3.822	-21.230
2026	4.199	-713	3.486	-2.176	-3.744	-2.435	-23.665
2027	4.283	-731	3.552	-2.176	-3.376	-2.000	-25.665
2028	4.369	-731	3.637	-2.176	-2.995	-1.534	-27.199
2029	4.456	-750	3.706	-2.176	-2.601	-1.071	-28.270
2030	4.545	-750	3.795	-2.176	-2.299	-681	-28.950
2031	4.636	-845	3.791	-2.176	-1.907	-291	-29.242
2032	4.729	-845	3.884	-2.176	-1.440	268	-28.973
2033	4.823	-865	3.958	-2.176	-955	827	-28.146
2034	4.920	-865	4.055	-2.176	-453	1.425	-26.721
2035	5.018	-886	4.132	-2.176	-36	1.920	-24.801
2036	5.119	-946	4.173	-2.176		1.997	-22.805
2037	5.221	-968	4.253	-2.176		2.077	-20.728
2038	5.325	-968	4.357	-2.176		2.181	-18.546
2039	5.432	-991	4.441	-2.176		2.265	-16.281
2040	5.540	-1.050	4.490	-2.176		2.314	-13.967
2041	5.651	-1.184	4.467	-2.176		2.291	-11.676
2042	5.764	-1.199	4.565	-2.176		2.389	-9.286
2043	5.880	-1.214	4.666	-2.176		2.490	-6.797
2044	5.997	-1.229	4.768	-2.176		2.592	-4.205
2045	6.117	-1.245	4.872	-2.176		2.696	-1.508
2046	6.239	-1.261	4.979	-2.176		2.803	1.294

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 4.199 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.