

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 241.570 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	32.000	2022	-12.120
2023	32.000	2023	-14.580
2024	32.000	2024	-15.620
	96.000		-42.320

96.000
Eigenaufwand vor Steuer

-21.160
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

74.840
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

145.570

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2035)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

965
pro Monat

11.576
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

568
pro Monat

6.817
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

120.602

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.255

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

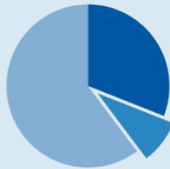
4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

241.570

31% Eigenaufwand
9% Steuerrückfluss
60% Bankdarlehen

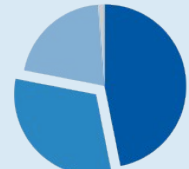


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2040

120.602

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 145.570 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-32.000		-32.000	-32.000
€	2023					-32.000	6.060	-25.940	-57.940
	2024					-32.000	7.290	-24.710	-82.650
	2025	2.387	213	2.601	-11.434	-8.834	7.810	-1.024	-83.674
	2026	3.581	320	3.901	-17.151	-13.250	6.842	-6.409	-90.082
	2027	3.724	320	4.044	-17.151	-13.107	6.112	-6.995	-97.077
	2028	3.724	320	4.044	-17.151	-13.107	5.824	-7.283	-104.361
	2029	3.873	320	4.193	-17.151	-12.959	5.600	-7.359	-111.720
	2030	3.873	320	4.193	-17.222	-13.029	5.294	-7.736	-119.456
	2031	3.938	320	4.258	-17.257	-12.999	5.116	-7.882	-127.338
€	2032	3.938	320	4.258	-17.257	-12.999	4.852	-8.146	-135.485
	2033	4.098	320	4.418	-17.257	-12.839	4.578	-8.262	-143.746
	2034	4.098	320	4.418	-17.257	-12.839	4.213	-8.626	-152.372
	2035	4.264	107	4.370	-5.744	-1.373	3.918	2.544	-149.828
	2036	4.193		4.193		4.193	3.590	7.783	-142.045
	2037	4.365		4.365		4.365	3.603	7.968	-134.077
	2038	4.365		4.365		4.365	2.227	6.593	-127.484
	2039	4.543		4.543		4.543	-403	4.141	-123.343
	2040	5.013		5.013		5.013	-2.272	2.741	-120.602
	2041	5.255		5.255		5.255	-2.506	2.749	-117.853

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 320 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-12.120		-12.120	-12.120
2023				-14.580		-14.580	-26.700
2024				-15.620		-15.620	-42.320
2025	2.947	-559	2.387	-12.900	-3.171	-13.683	-56.003
2026	4.420	-839	3.581	-11.400	-4.405	-12.224	-68.228
2027	4.585	-860	3.724	-11.400	-3.972	-11.648	-79.875
2028	4.585	-860	3.724	-11.400	-3.523	-11.199	-91.074
2029	4.755	-883	3.873	-11.400	-3.060	-10.587	-101.662
2030	4.755	-883	3.873	-11.400	-2.705	-10.233	-111.894
2031	4.932	-994	3.938	-11.400	-2.243	-9.705	-121.599
2032	4.932	-994	3.938	-11.400	-1.694	-9.155	-130.754
2033	5.116	-1.018	4.098	-11.400	-1.124	-8.426	-139.180
2034	5.116	-1.018	4.098	-11.400	-533	-7.835	-147.015
2035	5.306	-1.042	4.264	-11.400	-43	-7.179	-154.194
2036	5.306	-1.113	4.193	-11.400		-7.207	-161.401
2037	5.504	-1.139	4.365	-8.820		-4.455	-165.856
2038	5.504	-1.139	4.365	-3.560		805	-165.051
2039	5.709	-1.165	4.543			4.543	-160.507
2040	6.248	-1.235	5.013			5.013	-155.495
2041	6.649	-1.393	5.255			5.255	-150.239

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 4.420 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
		58.965			58.965
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.532			45.858
		nach Steuer			nach Steuer
		49.432			104.822

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 55.390

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

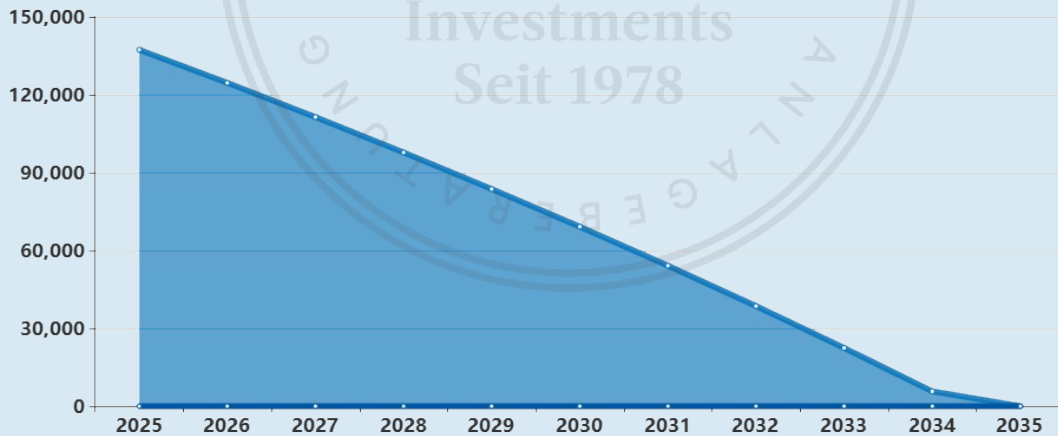
8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3

KREDITÜBERSICHT

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	8.264	3.171	11.434	137.306
2026	12.746	4.405	17.151	124.560
2027	13.180	3.972	17.151	111.381
2028	13.628	3.523	17.151	97.753
2029	14.092	3.060	17.151	83.661
2030	14.517	2.705	17.222	69.144
2031	15.014	2.243	17.257	54.130
2032	15.564	1.694	17.257	38.567
2033	16.133	1.124	17.257	22.433
2034	16.724	533	17.257	5.710
2035	5.701	43	5.744	
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-9.540		-9.540	-9.540
2023				-6.720		-6.720	-16.260
2024				-4.220		-4.220	-20.480
2025	3.293	-559	2.734	-4.060	-3.171	-4.497	-24.977
2026	4.940	-839	4.101	-2.560	-4.405	-2.864	-27.841
2027	5.039	-860	4.178	-2.560	-3.972	-2.353	-30.194
2028	5.140	-860	4.279	-2.560	-3.523	-1.804	-31.999
2029	5.242	-883	4.360	-2.560	-3.060	-1.260	-33.258
2030	5.347	-883	4.465	-2.560	-2.705	-801	-34.059
2031	5.454	-994	4.460	-2.560	-2.243	-343	-34.402
2032	5.563	-994	4.569	-2.560	-1.694	316	-34.086
2033	5.675	-1.018	4.657	-2.560	-1.124	973	-33.113
2034	5.788	-1.018	4.770	-2.560	-533	1.677	-31.436
2035	5.904	-1.042	4.861	-2.560	-43	2.258	-29.178
2036	6.022	-1.113	4.909	-2.560		2.349	-26.829
2037	6.142	-1.139	5.004	-2.560		2.444	-24.385
2038	6.265	-1.139	5.126	-2.560		2.566	-21.819
2039	6.390	-1.165	5.225	-2.560		2.665	-19.154
2040	6.518	-1.235	5.283	-2.560		2.723	-16.431
2041	6.649	-1.393	5.255	-2.560		2.695	-13.736
2042	6.782	-1.411	5.371	-2.560		2.811	-10.925
2043	6.917	-1.428	5.489	-2.560		2.929	-7.996
2044	7.056	-1.446	5.609	-2.560		3.049	-4.947
2045	7.197	-1.465	5.732	-2.560		3.172	-1.774
2046	7.341	-1.483	5.857	-2.560		3.297	1.523

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 4.940 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.