

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 301.963 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	40.000	2022	-15.150
2023	40.000	2023	-18.225
2024	40.000	2024	-19.525
	120.000		-52.900

120.000
Eigenaufwand vor Steuer

-26.450
Steuerrückfluss**) bei 50%

Progression

93.550
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

181.963

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2035)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

1.206
pro Monat

14.470
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

710
pro Monat

8.521
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

150.753

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

6.569

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

301.963

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2040

150.753

- 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 181.963 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-40.000		-40.000	-40.000
€	2023					-40.000	7.575	-32.425	-72.425
	2024					-40.000	9.113	-30.888	-103.313
	2025	2.984	267	3.251	-14.293	-11.042	9.763	-1.279	-104.592
	2026	4.476	400	4.876	-21.439	-16.563	8.552	-8.011	-112.603
	2027	4.655	400	5.055	-21.439	-16.384	7.640	-8.744	-121.347
	2028	4.655	400	5.055	-21.439	-16.384	7.280	-9.104	-130.451
	2029	4.841	400	5.241	-21.439	-16.198	7.000	-9.199	-139.650
	2030	4.841	400	5.241	-21.527	-16.287	6.617	-9.670	-149.320
	2031	4.923	400	5.323	-21.572	-16.249	6.395	-9.853	-159.173
€	2032	4.923	400	5.323	-21.572	-16.249	6.065	-10.183	-169.356
	2033	5.123	400	5.523	-21.572	-16.049	5.722	-10.327	-179.683
	2034	5.123	400	5.523	-21.572	-16.049	5.266	-10.783	-190.466
	2035	5.330	133	5.463	-7.180	-1.717	4.897	3.180	-187.285
	2036	5.242		5.242		5.242	4.487	9.729	-177.557
	2037	5.456		5.456		5.456	4.504	9.961	-167.596
	2038	5.456		5.456		5.456	2.784	8.241	-159.355
	2039	5.679		5.679		5.679	-503	5.176	-154.179
	2040	6.266		6.266		6.266	-2.840	3.427	-150.753
	2041	6.569		6.569		6.569	-3.133	3.436	-147.317

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 400 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-15.150		-15.150	-15.150
2023				-18.225		-18.225	-33.375
2024				-19.525		-19.525	-52.900
2025	3.683	-699	2.984	-16.125	-3.963	-17.104	-70.004
2026	5.525	-1.049	4.476	-14.250	-5.507	-15.280	-85.285
2027	5.731	-1.076	4.655	-14.250	-4.965	-14.559	-99.844
2028	5.731	-1.076	4.655	-14.250	-4.404	-13.999	-113.843
2029	5.944	-1.103	4.841	-14.250	-3.825	-13.234	-127.077
2030	5.944	-1.103	4.841	-14.250	-3.382	-12.791	-139.868
2031	6.165	-1.242	4.923	-14.250	-2.804	-12.131	-151.999
2032	6.165	-1.242	4.923	-14.250	-2.117	-11.444	-163.443
2033	6.395	-1.272	5.123	-14.250	-1.405	-10.532	-173.975
2034	6.395	-1.272	5.123	-14.250	-667	-9.794	-183.769
2035	6.633	-1.303	5.330	-14.250	-54	-8.974	-192.743
2036	6.633	-1.391	5.242	-14.250		-9.008	-201.751
2037	6.880	-1.423	5.456	-11.025		-5.569	-207.320
2038	6.880	-1.423	5.456	-4.450		1.006	-206.314
2039	7.136	-1.457	5.679			5.679	-200.634
2040	7.810	-1.544	6.266			6.266	-194.368
2041	8.311	-1.742	6.569			6.569	-187.799

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 5.525 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
		73.706			73.706
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.916			57.322
		nach Steuer			nach Steuer
		61.791			131.028

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 69.238

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	10.329	3.963	14.293	171.633
2026	15.933	5.507	21.439	155.701
2027	16.475	4.965	21.439	139.226
2028	17.035	4.404	21.439	122.191
2029	17.615	3.825	21.439	104.576
2030	18.146	3.382	21.527	86.430
2031	18.768	2.804	21.572	67.663
2032	19.455	2.117	21.572	48.208
2033	20.167	1.405	21.572	28.042
2034	20.905	667	21.572	7.137
2035	7.126	54	7.180	
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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-11.925		-11.925	-11.925
2023				-8.400		-8.400	-20.325
2024				-5.275		-5.275	-25.600
2025	4.117	-699	3.417	-5.075	-3.963	-5.621	-31.221
2026	6.175	-1.049	5.126	-3.200	-5.507	-3.580	-34.801
2027	6.299	-1.076	5.223	-3.200	-4.965	-2.942	-37.743
2028	6.424	-1.076	5.349	-3.200	-4.404	-2.255	-39.998
2029	6.553	-1.103	5.450	-3.200	-3.825	-1.575	-41.573
2030	6.684	-1.103	5.581	-3.200	-3.382	-1.001	-42.574
2031	6.818	-1.242	5.575	-3.200	-2.804	-428	-43.002
2032	6.954	-1.242	5.712	-3.200	-2.117	395	-42.608
2033	7.093	-1.272	5.821	-3.200	-1.405	1.216	-41.391
2034	7.235	-1.272	5.963	-3.200	-667	2.096	-39.295
2035	7.380	-1.303	6.077	-3.200	-54	2.823	-36.472
2036	7.527	-1.391	6.136	-3.200		2.936	-33.536
2037	7.678	-1.423	6.254	-3.200		3.054	-30.482
2038	7.831	-1.423	6.408	-3.200		3.208	-27.274
2039	7.988	-1.457	6.531	-3.200		3.331	-23.942
2040	8.148	-1.544	6.603	-3.200		3.403	-20.539
2041	8.311	-1.742	6.569	-3.200		3.369	-17.170
2042	8.477	-1.763	6.714	-3.200		3.514	-13.656
2043	8.646	-1.785	6.861	-3.200		3.661	-9.995
2044	8.819	-1.808	7.012	-3.200		3.812	-6.183
2045	8.996	-1.831	7.165	-3.200		3.965	-2.218
2046	9.176	-1.854	7.322	-3.200		4.122	1.904

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 6.175 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.