

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 362.355 \*)

#### BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	48.000	2022	-18.180
2023	48.000	2023	-21.870
2024	48.000	2024	-23.430
	144.000		-63.480

144.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-31.740**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**112.260**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*)

218.355

#### FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2035)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**1.447**  
pro Monat

**17.364**  
pro Jahr

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

**852**  
pro Monat

**10.226**  
pro Jahr

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

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

**180.903**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**7.883**

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

**4,4 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**362.355**

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



#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -  
2040

**180.903**

- 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 218.355 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-48.000		-48.000	-48.000
€	2023					-48.000	9.090	-38.910	-86.910
	2024					-48.000	10.935	-37.065	-123.975
	2025	3.581	320	3.901	-17.151	-13.250	11.715	-1.535	-125.510
	2026	5.371	480	5.851	-25.727	-19.876	10.263	-9.613	-135.123
	2027	5.586	480	6.066	-25.727	-19.661	9.168	-10.493	-145.616
	2028	5.586	480	6.066	-25.727	-19.661	8.736	-10.925	-156.541
	2029	5.809	480	6.289	-25.727	-19.438	8.399	-11.039	-167.580
	2030	5.809	480	6.289	-25.833	-19.544	7.940	-11.604	-179.184
	2031	5.908	480	6.388	-25.886	-19.498	7.674	-11.824	-191.007
€	2032	5.908	480	6.388	-25.886	-19.498	7.279	-12.220	-203.227
	2033	6.147	480	6.627	-25.886	-19.259	6.866	-12.392	-215.619
	2034	6.147	480	6.627	-25.886	-19.259	6.319	-12.939	-228.559
	2035	6.396	160	6.556	-8.616	-2.060	5.876	3.816	-224.742
	2036	6.290		6.290		6.290	5.384	11.674	-213.068
	2037	6.548		6.548		6.548	5.405	11.953	-201.115
	2038	6.548		6.548		6.548	3.341	9.889	-191.226
	2039	6.815		6.815		6.815	-604	6.211	-185.015
	2040	7.519		7.519		7.519	-3.408	4.112	<b>-180.903</b>
	2041	7.883		<b>7.883</b>		7.883	-3.760	4.123	-176.780

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 480 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-18.180		-18.180	-18.180
2023				-21.870		-21.870	-40.050
2024				-23.430		-23.430	-63.480
2025	4.420	-839	3.581	-19.350	-4.756	-20.525	-84.005
2026	6.630	-1.259	5.371	-17.100	-6.608	-18.337	-102.342
2027	6.877	-1.291	5.586	-17.100	-5.957	-17.471	-119.813
2028	6.877	-1.291	5.586	-17.100	-5.285	-16.799	-136.612
2029	7.133	-1.324	5.809	-17.100	-4.589	-15.881	-152.492
2030	7.133	-1.324	5.809	-17.100	-4.058	-15.349	-167.841
2031	7.398	-1.491	5.908	-17.100	-3.365	-14.557	-182.399
2032	7.398	-1.491	5.908	-17.100	-2.540	-13.733	-196.131
2033	7.674	-1.527	6.147	-17.100	-1.686	-12.639	-208.770
2034	7.674	-1.527	6.147	-17.100	-800	-11.753	-220.523
2035	7.959	-1.564	6.396	-17.100	-64	-10.769	-231.292
2036	7.959	-1.669	6.290	-17.100		-10.810	-242.102
2037	8.256	-1.708	6.548	-13.230		-6.682	-248.784
2038	8.256	-1.708	6.548	-5.340		1.208	-247.576
2039	8.563	-1.748	6.815			6.815	-240.761
2040	9.373	-1.853	7.519			7.519	-233.242
2041	9.973	-2.090	7.883			7.883	-225.359

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 6.630 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
		88.447			88.447
		minus Steuer			plus Steuer
		-14.299			68.786
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>74.149</b>			<b>157.234</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 83.085**

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	12.395	4.756	17.151	205.960
2026	19.119	6.608	25.727	186.841
2027	19.769	5.957	25.727	167.071
2028	20.442	5.285	25.727	146.629
2029	21.137	4.589	25.727	125.492
2030	21.775	4.058	25.833	103.717
2031	22.521	3.365	25.886	81.195
2032	23.346	2.540	25.886	57.850
2033	24.200	1.686	25.886	33.650
2034	25.086	800	25.886	8.564
2035	8.551	64	8.616	
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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-14.310		-14.310	-14.310
2023				-10.080		-10.080	-24.390
2024				-6.330		-6.330	-30.720
2025	4.940	-839	4.101	-6.090	-4.756	-6.745	-37.465
2026	7.410	-1.259	6.151	-3.840	-6.608	-4.297	-41.762
2027	7.558	-1.291	6.267	-3.840	-5.957	-3.530	-45.292
2028	7.709	-1.291	6.419	-3.840	-5.285	-2.706	-47.998
2029	7.864	-1.324	6.540	-3.840	-4.589	-1.890	-49.888
2030	8.021	-1.324	6.697	-3.840	-4.058	-1.201	-51.089
2031	8.181	-1.491	6.690	-3.840	-3.365	-514	-51.603
2032	8.345	-1.491	6.854	-3.840	-2.540	474	-51.129
2033	8.512	-1.527	6.985	-3.840	-1.686	1.459	-49.670
2034	8.682	-1.527	7.155	-3.840	-800	2.515	-47.155
2035	8.856	-1.564	7.292	-3.840	-64	3.388	-43.767
2036	9.033	-1.669	7.363	-3.840		3.523	-40.244
2037	9.213	-1.708	7.505	-3.840		3.665	-36.578
2038	9.398	-1.708	7.690	-3.840		3.850	-32.729
2039	9.586	-1.748	7.838	-3.840		3.998	-28.731
2040	9.777	-1.853	7.924	-3.840		4.084	-24.647
2041	9.973	-2.090	7.883	-3.840		4.043	-20.604
2042	10.172	-2.116	8.056	-3.840		4.216	-16.387
2043	10.376	-2.142	8.233	-3.840		4.393	-11.994
2044	10.583	-2.169	8.414	-3.840		4.574	-7.420
2045	10.795	-2.197	8.598	-3.840		4.758	-2.662
<b>2046</b>	<b>11.011</b>	<b>-2.225</b>	<b>8.786</b>	<b>-3.840</b>		<b>4.946</b>	<b>2.284</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 7.410 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.