

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 362.355 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand			
2022	362.355	2022	-16.320
-Barzeichnerbonus	-13.500	2023	-17.340
	348.855	2024	-17.100
			-50.760

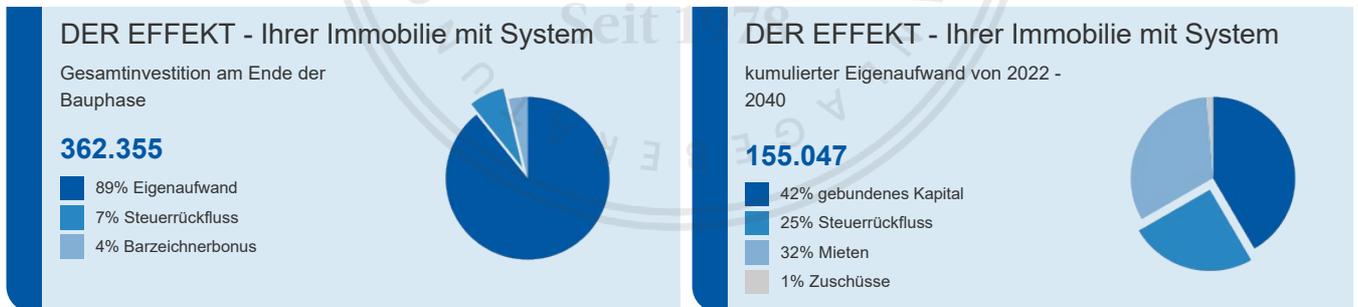
348.855
Eigenaufwand vor Steuer

-25.380
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

323.475
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	525 pro Monat	6.298 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)
			877 pro Monat
			10.527 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,3%

ERTRAGSPHASE II (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	155.047
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.883
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,1 %



*) 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

3,00 % 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				-348.855		-348.855		-348.855
2023					8.160	8.160	2,34 %	-340.695
2024					8.670	8.670	2,54 %	-332.025
2025	3.581	320	3.901	3.901	8.550	12.451	3,75 %	-319.574
2026	5.371	480	5.851	5.851	6.760	12.611	3,95 %	-306.963
2027	5.586	480	6.066	6.066	5.864	11.930	3,89 %	-295.033
2028	5.586	480	6.066	6.066	5.757	11.823	4,01 %	-283.210
2029	5.809	480	6.289	6.289	5.757	12.046	4,25 %	-271.164
2030	5.809	480	6.289	6.289	5.646	11.934	4,40 %	-259.230
2031	5.908	480	6.388	6.388	5.646	12.033	4,64 %	-247.196
2032	5.908	480	6.388	6.388	5.596	11.984	4,85 %	-235.213
2033	6.147	480	6.627	6.627	5.596	12.223	5,20 %	-222.989
2034	6.147	480	6.627	6.627	5.476	12.104	5,43 %	-210.886
2035	6.396	160	6.556	6.556	5.476	12.032	5,71 %	-198.854
2036	6.290		6.290	6.290	5.352	11.642	5,85 %	-187.211
2037	6.548		6.548	6.548	5.405	11.953	6,38 %	-175.259
2038	6.548		6.548	6.548	3.341	9.889	5,64 %	-165.370
2039	6.815		6.815	6.815	-604	6.211	3,76 %	-159.159
2040	7.519		7.519	7.519	-3.408	4.112	2,58 %	-155.047
2041	7.883		7.883	7.883	-3.760	4.123	2,66 %	-150.924

*) 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 *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-16.320	-16.320	-16.320
2023				-17.340	-17.340	-33.660
2024				-17.100	-17.100	-50.760
2025	4.420	-839	3.581	-17.100	-13.519	-64.279
2026	6.630	-1.259	5.371	-17.100	-11.729	-76.008
2027	6.877	-1.291	5.586	-17.100	-11.514	-87.522
2028	6.877	-1.291	5.586	-17.100	-11.514	-99.036
2029	7.133	-1.324	5.809	-17.100	-11.291	-110.327
2030	7.133	-1.324	5.809	-17.100	-11.291	-121.618
2031	7.398	-1.491	5.908	-17.100	-11.192	-132.810
2032	7.398	-1.491	5.908	-17.100	-11.192	-144.003
2033	7.674	-1.527	6.147	-17.100	-10.953	-154.956
2034	7.674	-1.527	6.147	-17.100	-10.953	-165.908
2035	7.959	-1.564	6.396	-17.100	-10.704	-176.613
2036	7.959	-1.669	6.290	-17.100	-10.810	-187.423
2037	8.256	-1.708	6.548	-13.230	-6.682	-194.105
2038	8.256	-1.708	6.548	-5.340	1.208	-192.898
2039	8.563	-1.748	6.815		6.815	-186.083
2040	9.373	-1.853	7.519		7.519	-178.563
2041	9.973	-2.090	7.883		7.883	-170.680

*) 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.

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
		-15.424			67.661
		nach Steuer			nach Steuer
		73.024			156.109

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-12.450	-12.450	-12.450
2023				-5.550	-5.550	-18.000
2024						-18.000
2025	4.940	-839	4.101	-3.840	261	-17.739
2026	7.410	-1.259	6.151	-3.840	2.311	-15.428
2027	7.558	-1.291	6.267	-3.840	2.427	-13.000
2028	7.709	-1.291	6.419	-3.840	2.579	-10.422
2029	7.864	-1.324	6.540	-3.840	2.700	-7.722
2030	8.021	-1.324	6.697	-3.840	2.857	-4.865
2031	8.181	-1.491	6.690	-3.840	2.850	-2.015
2032	8.345	-1.491	6.854	-3.840	3.014	999

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktconforme 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/Liebhabeirichtlinien). 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.