

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 603.925 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2022	80.000	2022	-30.300
2023	80.000	2023	-36.450
2024	80.000	2024	-39.050
	240.000		-105.800

240.000
Eigenaufwand vor Steuer

-52.900
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

187.100
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

363.925

FINANZIERUNGSPHASE (2025 - 2035)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

2.412
pro Monat

28.940
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

1.420
pro Monat

17.043
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

301.506

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

13.138

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

4,4 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

603.925

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



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2022 -
2040

301.506

- 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 363.925 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
	2022					-80.000		-80.000	-80.000
€	2023					-80.000	15.150	-64.850	-144.850
	2024					-80.000	18.225	-61.775	-206.625
	2025	5.968	533	6.502	-28.586	-22.084	19.525	-2.559	-209.184
	2026	8.952	800	9.752	-42.878	-33.126	17.104	-16.022	-225.206
	2027	9.310	800	10.110	-42.878	-32.768	15.280	-17.488	-242.694
	2028	9.310	800	10.110	-42.878	-32.768	14.559	-18.209	-260.902
	2029	9.681	800	10.481	-42.878	-32.397	13.999	-18.398	-279.300
	2030	9.681	800	10.481	-43.055	-32.573	13.234	-19.340	-298.640
	2031	9.846	800	10.646	-43.143	-32.497	12.791	-19.706	-318.346
€	2032	9.846	800	10.646	-43.143	-32.497	12.131	-20.366	-338.712
	2033	10.245	800	11.045	-43.143	-32.098	11.444	-20.654	-359.366
	2034	10.245	800	11.045	-43.143	-32.098	10.532	-21.565	-380.931
	2035	10.659	267	10.926	-14.359	-3.433	9.794	6.361	-374.570
	2036	10.483		10.483		10.483	8.974	19.457	-355.113
	2037	10.913		10.913		10.913	9.008	19.921	-335.192
	2038	10.913		10.913		10.913	5.569	16.481	-318.711
	2039	11.358		11.358		11.358	-1.006	10.352	-308.359
	2040	12.532		12.532		12.532	-5.679	6.853	-301.506
	2041	13.138		13.138		13.138	-6.266	6.872	-294.634

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 800 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-30.300		-30.300	-30.300
2023				-36.450		-36.450	-66.750
2024				-39.050		-39.050	-105.800
2025	7.367	-1.398	5.968	-32.250	-7.927	-34.208	-140.008
2026	11.050	-2.098	8.952	-28.500	-11.013	-30.561	-170.569
2027	11.461	-2.151	9.310	-28.500	-9.929	-29.119	-199.688
2028	11.461	-2.151	9.310	-28.500	-8.808	-27.998	-227.686
2029	11.888	-2.207	9.681	-28.500	-7.649	-26.468	-254.154
2030	11.888	-2.207	9.681	-28.500	-6.763	-25.582	-279.736
2031	12.331	-2.485	9.846	-28.500	-5.608	-24.262	-303.997
2032	12.331	-2.485	9.846	-28.500	-4.234	-22.888	-326.885
2033	12.790	-2.544	10.245	-28.500	-2.810	-21.065	-347.950
2034	12.790	-2.544	10.245	-28.500	-1.334	-19.588	-367.538
2035	13.266	-2.606	10.659	-28.500	-107	-17.948	-385.486
2036	13.266	-2.782	10.483	-28.500		-18.017	-403.503
2037	13.759	-2.847	10.913	-22.050		-11.137	-414.640
2038	13.759	-2.847	10.913	-8.900		2.013	-412.627
2039	14.272	-2.913	11.358			11.358	-401.269
2040	15.621	-3.089	12.532			12.532	-388.737
2041	16.621	-3.483	13.138			13.138	-375.598

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 11.050 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
		147.412			147.412
		minus Steuer			plus Steuer
		-23.831			114.644
		nach Steuer			nach Steuer
		123.581			262.056

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 138.475

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2022				
2023				
2024				
2025	20.659	7.927	28.586	343.266
2026	31.865	11.013	42.878	311.401
2027	32.949	9.929	42.878	278.452
2028	34.070	8.808	42.878	244.382
2029	35.229	7.649	42.878	209.152
2030	36.292	6.763	43.055	172.861
2031	37.535	5.608	43.143	135.325
2032	38.909	4.234	43.143	96.416
2033	40.333	2.810	43.143	56.083
2034	41.809	1.334	43.143	14.274
2035	14.252	107	14.359	
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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-23.850		-23.850	-23.850
2023				-16.800		-16.800	-40.650
2024				-10.550		-10.550	-51.200
2025	8.233	-1.398	6.835	-10.150	-7.927	-11.242	-62.442
2026	12.350	-2.098	10.252	-6.400	-11.013	-7.161	-69.603
2027	12.597	-2.151	10.446	-6.400	-9.929	-5.883	-75.486
2028	12.849	-2.151	10.698	-6.400	-8.808	-4.510	-79.996
2029	13.106	-2.207	10.899	-6.400	-7.649	-3.150	-83.146
2030	13.368	-2.207	11.161	-6.400	-6.763	-2.002	-85.148
2031	13.635	-2.485	11.151	-6.400	-5.608	-857	-86.005
2032	13.908	-2.485	11.424	-6.400	-4.234	790	-85.215
2033	14.186	-2.544	11.642	-6.400	-2.810	2.432	-82.783
2034	14.470	-2.544	11.926	-6.400	-1.334	4.192	-78.591
2035	14.759	-2.606	12.153	-6.400	-107	5.646	-72.945
2036	15.055	-2.782	12.272	-6.400		5.872	-67.073
2037	15.356	-2.847	12.509	-6.400		6.109	-60.964
2038	15.663	-2.847	12.816	-6.400		6.416	-54.548
2039	15.976	-2.913	13.063	-6.400		6.663	-47.885
2040	16.296	-3.089	13.207	-6.400		6.807	-41.078
2041	16.621	-3.483	13.138	-6.400		6.738	-34.340
2042	16.954	-3.526	13.427	-6.400		7.027	-27.312
2043	17.293	-3.571	13.722	-6.400		7.322	-19.990
2044	17.639	-3.615	14.023	-6.400		7.623	-12.366
2045	17.992	-3.661	14.330	-6.400		7.930	-4.436
2046	18.351	-3.708	14.643	-6.400		8.243	3.807

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 12.350 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.