

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 603.925 \*)

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>			
2022	603.925	2022	-27.200
-Barzeichnerbonus	-22.500	2023	-28.900
	581.425	2024	-28.500
			-84.600

581.425  
Eigenaufwand vor Steuer

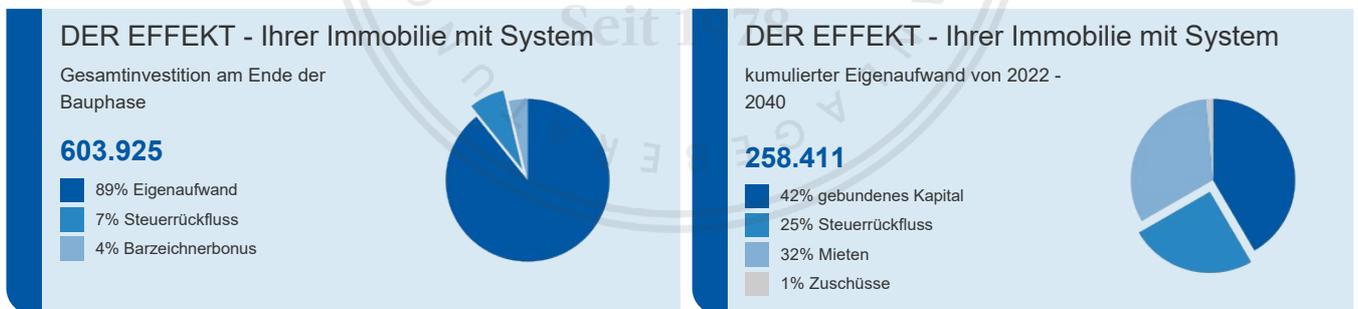
**-42.300**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

---

**539.125**  
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	<b>875</b> pro Monat	<b>10.497</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)
			<b>1.462</b> pro Monat
			<b>17.545</b> pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			<b>3,3%</b>

ERTRAGSPHASE II (2041   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>258.411</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>13.138</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,1 %</b>



\*) 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

5,00 % 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				-581.425		-581.425		-581.425
2023					13.600	13.600	2,34 %	-567.825
2024					14.450	14.450	2,54 %	-553.375
2025	5.968	533	6.502	6.502	14.250	20.752	3,75 %	-532.623
2026	8.952	800	9.752	9.752	11.266	21.018	3,95 %	-511.605
2027	9.310	800	10.110	10.110	9.774	19.884	3,89 %	-491.721
2028	9.310	800	10.110	10.110	9.595	19.705	4,01 %	-472.016
2029	9.681	800	10.481	10.481	9.595	20.076	4,25 %	-451.940
2030	9.681	800	10.481	10.481	9.409	19.891	4,40 %	-432.049
2031	9.846	800	10.646	10.646	9.409	20.055	4,64 %	-411.994
2032	9.846	800	10.646	10.646	9.327	19.973	4,85 %	-392.021
2033	10.245	800	11.045	11.045	9.327	20.372	5,20 %	-371.649
2034	10.245	800	11.045	11.045	9.127	20.173	5,43 %	-351.476
2035	10.659	267	10.926	10.926	9.127	20.054	5,71 %	-331.423
2036	10.483		10.483	10.483	8.920	19.403	5,85 %	-312.019
2037	10.913		10.913	10.913	9.008	19.921	6,38 %	-292.098
2038	10.913		10.913	10.913	5.569	16.481	5,64 %	-275.617
2039	11.358		11.358	11.358	-1.006	10.352	3,76 %	-265.265
2040	12.532		12.532	12.532	-5.679	6.853	2,58 %	<b>-258.411</b>
2041	13.138		<b>13.138</b>	13.138	-6.266	6.872	2,66 %	-251.539

\*) 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 *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-27.200	-27.200	-27.200
2023				-28.900	-28.900	-56.100
2024				-28.500	-28.500	-84.600
2025	7.367	-1.398	5.968	-28.500	-22.532	-107.132
2026	11.050	-2.098	8.952	-28.500	-19.548	-126.680
2027	11.461	-2.151	9.310	-28.500	-19.190	-145.869
2028	11.461	-2.151	9.310	-28.500	-19.190	-165.059
2029	11.888	-2.207	9.681	-28.500	-18.819	-183.878
2030	11.888	-2.207	9.681	-28.500	-18.819	-202.697
2031	12.331	-2.485	9.846	-28.500	-18.654	-221.351
2032	12.331	-2.485	9.846	-28.500	-18.654	-240.005
2033	12.790	-2.544	10.245	-28.500	-18.255	-258.259
2034	12.790	-2.544	10.245	-28.500	-18.255	-276.514
2035	13.266	-2.606	10.659	-28.500	-17.841	-294.355
2036	13.266	-2.782	10.483	-28.500	-18.017	-312.371
2037	13.759	-2.847	10.913	-22.050	-11.137	-323.509
2038	13.759	-2.847	10.913	-8.900	2.013	-321.496
2039	14.272	-2.913	11.358		11.358	-310.138
2040	15.621	-3.089	12.532		12.532	-297.605
2041	16.621	-3.483	13.138		13.138	-284.467

\*) 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.

### 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
		-25.706			112.769
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>121.706</b>			<b>260.181</b>

**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

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-20.750	-20.750	-20.750
2023				-9.250	-9.250	-30.000
2024						-30.000
2025	8.233	-1.398	6.835	-6.400	435	-29.565
2026	12.350	-2.098	10.252	-6.400	3.852	-25.713
2027	12.597	-2.151	10.446	-6.400	4.046	-21.667
2028	12.849	-2.151	10.698	-6.400	4.298	-17.369
2029	13.106	-2.207	10.899	-6.400	4.499	-12.870
2030	13.368	-2.207	11.161	-6.400	4.761	-8.109
2031	13.635	-2.485	11.151	-6.400	4.751	-3.358
<b>2032</b>	<b>13.908</b>	<b>-2.485</b>	<b>11.424</b>	<b>-6.400</b>	<b>5.024</b>	<b>1.666</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 11. 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/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.