

mit System zu **mehr**

Immobilien- ertrag



- ✓ Baukostengarantie
- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Nicht rückzahlbarer Förderungszuschuss
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

Josef-Pock-Straße 1-3 |
8051 Graz | TRANCHE 2023

Bauherrenmodell N°492
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes
Investment.

NEUBAUHERRENMODELL

8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3 | Tranche 2023

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichnung

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 146.038 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	19.565	2023	-14.520
2024	19.565	2024	-10.212
2025	19.565	2025	-8.689
	58.696		-33.421

58.696
Eigenaufwand vor Steuer

-16.710
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

41.986
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

87.342

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

599
pro Monat

7.193
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

415
pro Monat

4.975
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

73.300

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.153

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

4,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

146.038

29% Eigenaufwand
11% Steuerrückfluss
60% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2040

73.300

47% Eigenaufwand
32% Steuerrückfluss
20% 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 87.342 mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.05.2025, variabler Zinssatz kalkuliert mit 3,50% p.a. ab 01.05.2025 zzgl. Spesen und Gebühren.
- ****) Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2026 - 2035. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2023

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 | Tranche 2023

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2023					-19.565		-19.565	-19.565
2024					-19.565	7.260	-12.305	-31.871
2025	1.432	128	1.560	-6.942	-24.947	5.106	-19.841	-51.712
2026	2.149	192	2.341	-10.413	-8.073	4.344	-3.729	-55.441
2027	2.234	192	2.426	-10.413	-7.987	3.768	-4.219	-59.660
2028	2.234	192	2.426	-10.413	-7.987	3.586	-4.401	-64.061
2029	2.324	192	2.516	-10.413	-7.898	3.443	-4.455	-68.516
2030	2.324	192	2.516	-10.413	-7.898	3.249	-4.649	-73.165
2031	2.363	192	2.555	-10.413	-7.858	3.095	-4.763	-77.928
2032	2.363	192	2.555	-10.413	-7.858	2.915	-4.943	-82.871
2033	2.459	192	2.651	-10.413	-7.763	2.749	-5.013	-87.884
2034	2.459	192	2.651	-10.413	-7.763	2.530	-5.233	-93.117
2035	2.558	64	2.622	-3.466	-844	2.352	1.508	-91.610
2036	2.516		2.516		2.516	2.154	4.670	-86.940
2037	2.619		2.619		2.619	2.162	4.781	-82.159
2038	2.619		2.619		2.619	2.110	4.730	-77.429
2039	2.726		2.726		2.726	-242	2.484	-74.945
2040	3.008		3.008		3.008	-1.363	1.645	-73.300
2041	3.153		3.153		3.153	-1.504	1.649	-71.651

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 192 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 2023

****) 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 | Tranche 2023

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-14.520		-14.520	-14.520
2024				-10.212		-10.212	-24.732
2025	1.768	-336	1.432	-8.076	-2.045	-8.689	-33.421
2026	2.652	-503	2.149	-6.840	-2.844	-7.535	-40.956
2027	2.751	-516	2.234	-6.840	-2.567	-7.172	-48.128
2028	2.751	-516	2.234	-6.840	-2.280	-6.885	-55.014
2029	2.853	-530	2.324	-6.840	-1.982	-6.498	-61.512
2030	2.853	-530	2.324	-6.840	-1.673	-6.190	-67.702
2031	2.959	-596	2.363	-6.840	-1.354	-5.830	-73.533
2032	2.959	-596	2.363	-6.840	-1.022	-5.499	-79.031
2033	3.069	-611	2.459	-6.840	-678	-5.059	-84.091
2034	3.069	-611	2.459	-6.840	-322	-4.703	-88.794
2035	3.184	-625	2.558	-6.840	-26	-4.308	-93.101
2036	3.184	-668	2.516	-6.840		-4.324	-97.425
2037	3.302	-683	2.619	-6.840		-4.221	-101.646
2038	3.302	-683	2.619	-2.136		483	-101.163
2039	3.425	-699	2.726			2.726	-98.437
2040	3.749	-741	3.008			3.008	-95.430
2041	3.989	-836	3.153			3.153	-92.276

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 2.652 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
		32.653			32.653
		minus Steuer			plus Steuer
		-3.270			34.926
		nach Steuer			nach Steuer
		29.382			67.578

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 38.196

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 | Tranche 2023

KREDITÜBERSICHT

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	4.897	2.045	6.942	82.445
2026	7.570	2.844	10.413	74.875
2027	7.847	2.567	10.413	67.029
2028	8.134	2.280	10.413	58.895
2029	8.431	1.982	10.413	50.463
2030	8.740	1.673	10.413	41.723
2031	9.060	1.354	10.413	32.663
2032	9.391	1.022	10.413	23.272
2033	9.735	678	10.413	13.537
2034	10.092	322	10.413	3.445
2035	3.440	26	3.466	
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 | Tranche 2023

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-9.804		-9.804	-9.804
2024				-3.372		-3.372	-13.176
2025	1.976	-336	1.640	-2.772	-2.045	-3.177	-16.353
2026	2.964	-503	2.461	-1.536	-2.844	-1.919	-18.272
2027	3.023	-516	2.507	-1.536	-2.567	-1.596	-19.868
2028	3.084	-516	2.567	-1.536	-2.280	-1.248	-21.116
2029	3.145	-530	2.616	-1.536	-1.982	-902	-22.018
2030	3.208	-530	2.679	-1.536	-1.673	-531	-22.549
2031	3.272	-596	2.676	-1.536	-1.354	-213	-22.762
2032	3.338	-596	2.742	-1.536	-1.022	184	-22.579
2033	3.405	-611	2.794	-1.536	-678	580	-21.999
2034	3.473	-611	2.862	-1.536	-322	1.004	-20.994
2035	3.542	-625	2.917	-1.536	-26	1.355	-19.640
2036	3.613	-668	2.945	-1.536		1.409	-18.230
2037	3.685	-683	3.002	-1.536		1.466	-16.764
2038	3.759	-683	3.076	-1.536		1.540	-15.224
2039	3.834	-699	3.135	-1.536		1.599	-13.625
2040	3.911	-741	3.170	-1.536		1.634	-11.992
2041	3.989	-836	3.153	-1.536		1.617	-10.374
2042	4.069	-846	3.223	-1.536		1.687	-8.688
2043	4.150	-857	3.293	-1.536		1.757	-6.930
2044	4.233	-868	3.366	-1.536		1.830	-5.101
2045	4.318	-879	3.439	-1.536		1.903	-3.198
2046	4.404	-890	3.514	-1.536		1.978	-1.219
2047	4.492	-901	3.591	-1.536		2.055	836

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 2.964 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.