

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

Barzeichnung

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 182.548 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand

2023	182.548
-Barzeichnerbonus	-8.550
	173.998

Steuerliches Ergebnis

2023	-14.895
2024	-8.550
2025	-6.760
	-30.205

173.998
Eigenaufwand vor Steuer

-15.102
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

158.895
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

269
pro Monat

3.229
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

454
pro Monat

5.443
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,4%

ERTRAGSPHASE II (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

77.094

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

3.941

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

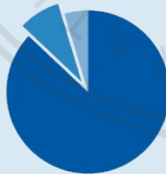
5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

182.548

- 87% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 5% Barzeichnerbonus

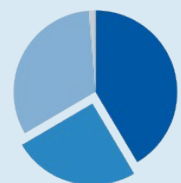


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2040

77.094

- 41% gebundenes Kapital
- 25% Steuerrückfluss
- 32% Mieten
- 2% Zuschüsse



*) 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 2026 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

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

1,50 % 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 *****)
	2023				-173.998		-173.998		-173.998
€	2024					7.448	7.448	4,28 %	-166.550
	2025	1.790	160	1.950	1.950	4.275	6.225	3,74 %	-160.325
	2026	2.686	240	2.926	2.926	3.380	6.305	3,93 %	-154.019
	2027	2.793	240	3.033	3.033	2.932	5.965	3,87 %	-148.054
	2028	2.793	240	3.033	3.033	2.878	5.912	3,99 %	-142.143
	2029	2.904	240	3.144	3.144	2.878	6.023	4,24 %	-136.120
	2030	2.904	240	3.144	3.144	2.823	5.967	4,38 %	-130.153
	2031	2.954	240	3.194	3.194	2.823	6.017	4,62 %	-124.136
	2032	2.954	240	3.194	3.194	2.798	5.992	4,83 %	-118.144
€	2033	3.074	240	3.314	3.314	2.798	6.112	5,17 %	-112.032
	2034	3.074	240	3.314	3.314	2.738	6.052	5,40 %	-105.981
	2035	3.198	80	3.278	3.278	2.738	6.016	5,68 %	-99.965
	2036	3.145		3.145	3.145	2.676	5.821	5,82 %	-94.143
	2037	3.274		3.274	3.274	2.703	5.976	6,35 %	-88.167
	2038	3.274		3.274	3.274	2.638	5.912	6,71 %	-82.255
	2039	3.408		3.408	3.408	-302	3.106	3,78 %	-79.150
	2040	3.760		3.760	3.760	-1.704	2.056	2,60 %	-77.094
	2041	3.941		3.941	3.941	-1.880	2.062	2,67 %	-75.032

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 240 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-14.895	-14.895	-14.895
2024				-8.550	-8.550	-23.445
2025	2.210	-420	1.790	-8.550	-6.760	-30.205
2026	3.315	-629	2.686	-8.550	-5.864	-36.069
2027	3.438	-645	2.793	-8.550	-5.757	-41.826
2028	3.438	-645	2.793	-8.550	-5.757	-47.583
2029	3.566	-662	2.904	-8.550	-5.646	-53.228
2030	3.566	-662	2.904	-8.550	-5.646	-58.874
2031	3.699	-745	2.954	-8.550	-5.596	-64.470
2032	3.699	-745	2.954	-8.550	-5.596	-70.066
2033	3.837	-763	3.074	-8.550	-5.476	-75.543
2034	3.837	-763	3.074	-8.550	-5.476	-81.019
2035	3.980	-782	3.198	-8.550	-5.352	-86.371
2036	3.980	-835	3.145	-8.550	-5.405	-91.776
2037	4.128	-854	3.274	-8.550	-5.276	-97.053
2038	4.128	-854	3.274	-2.670	604	-96.449
2039	4.282	-874	3.408		3.408	-93.041
2040	4.686	-927	3.760		3.760	-89.282
2041	4.986	-1.045	3.941		3.941	-85.340

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 3.315 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/Liebhabereichtlinien). 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
		40.816			40.816
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.968			40.777
		nach Steuer			nach Steuer
		33.848			81.593

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 47.745

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-9.000	-9.000	-9.000
2024						-9.000
2025	2.470	-420	2.050	-1.920	130	-8.870
2026	3.705	-629	3.076	-1.920	1.156	-7.714
2027	3.779	-645	3.134	-1.920	1.214	-6.500
2028	3.855	-645	3.209	-1.920	1.289	-5.211
2029	3.932	-662	3.270	-1.920	1.350	-3.861
2030	4.010	-662	3.348	-1.920	1.428	-2.433
2031	4.091	-745	3.345	-1.920	1.425	-1.007
2032	4.172	-745	3.427	-1.920	1.507	500

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 3.705 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.