

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 206.887 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	27.718	2023	-20.570
2024	27.718	2024	-14.467
2025	27.718	2025	-12.309
	83.153		-47.346

83.153
Eigenaufwand vor Steuer

-23.673
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

59.480
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	123.735
------------------------------------------	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	849 pro Monat	10.190 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	587 pro Monat	7.048 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	103.842
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.467
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,3 %



- *) 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 123.735 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2023					-27.718		-27.718	-27.718
2024					-27.718	10.285	-17.433	-45.150
2025	2.029	181	2.211	-9.835	-35.342	7.234	-28.109	-73.259
2026	3.044	272	3.316	-14.752	-11.437	6.154	-5.282	-78.541
2027	3.165	272	3.437	-14.752	-11.315	5.338	-5.977	-84.518
2028	3.165	272	3.437	-14.752	-11.315	5.080	-6.234	-90.753
2029	3.292	272	3.564	-14.752	-11.189	4.877	-6.312	-97.064
2030	3.292	272	3.564	-14.752	-11.189	4.603	-6.586	-103.650
2031	3.348	272	3.620	-14.752	-11.133	4.385	-6.748	-110.398
2032	3.348	272	3.620	-14.752	-11.133	4.130	-7.003	-117.401
2033	3.483	272	3.755	-14.752	-10.997	3.895	-7.102	-124.503
2034	3.483	272	3.755	-14.752	-10.997	3.584	-7.413	-131.916
2035	3.624	91	3.715	-4.910	-1.195	3.331	2.136	-129.780
2036	3.564		3.564		3.564	3.051	6.615	-123.165
2037	3.710		3.710		3.710	3.063	6.773	-116.392
2038	3.710		3.710		3.710	2.990	6.700	-109.691
2039	3.862		3.862		3.862	-342	3.520	-106.172
2040	4.261		4.261		4.261	-1.931	2.330	-103.842
2041	4.467		4.467		4.467	-2.130	2.337	-101.505

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 272 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-20.570		-20.570	-20.570
2024				-14.467		-14.467	-35.037
2025	2.505	-475	2.029	-11.441	-2.897	-12.309	-47.346
2026	3.757	-713	3.044	-9.690	-4.029	-10.675	-58.021
2027	3.897	-731	3.165	-9.690	-3.636	-10.161	-68.182
2028	3.897	-731	3.165	-9.690	-3.230	-9.754	-77.936
2029	4.042	-750	3.292	-9.690	-2.808	-9.206	-87.142
2030	4.042	-750	3.292	-9.690	-2.371	-8.769	-95.911
2031	4.192	-845	3.348	-9.690	-1.917	-8.260	-104.171
2032	4.192	-845	3.348	-9.690	-1.448	-7.790	-111.961
2033	4.348	-865	3.483	-9.690	-961	-7.167	-119.129
2034	4.348	-865	3.483	-9.690	-456	-6.663	-125.791
2035	4.510	-886	3.624	-9.690	-37	-6.102	-131.894
2036	4.510	-946	3.564	-9.690		-6.126	-138.020
2037	4.678	-968	3.710	-9.690		-5.980	-143.999
2038	4.678	-968	3.710	-3.026		684	-143.315
2039	4.852	-991	3.862			3.862	-139.453
2040	5.311	-1.050	4.261			4.261	-135.192
2041	5.651	-1.184	4.467			4.467	-130.725

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 3.757 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
		46.258			46.258
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.633			49.478
		nach Steuer			nach Steuer
		41.625			95.736

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 54.111

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

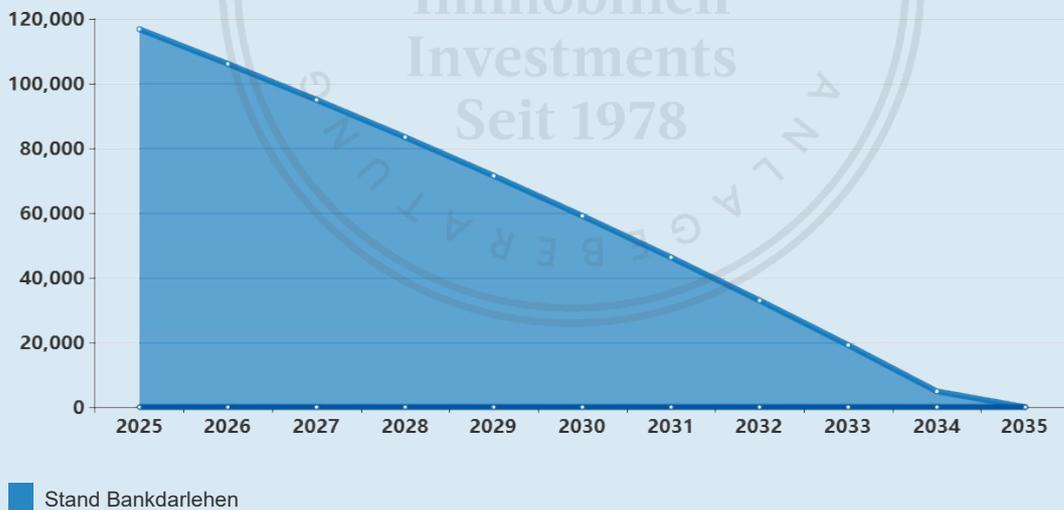
8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3 | Tranche 2023

KREDITÜBERSICHT

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	6.938	2.897	9.835	116.797
2026	10.723	4.029	14.752	106.073
2027	11.116	3.636	14.752	94.957
2028	11.523	3.230	14.752	83.435
2029	11.945	2.808	14.752	71.490
2030	12.382	2.371	14.752	59.108
2031	12.835	1.917	14.752	46.273
2032	13.305	1.448	14.752	32.969
2033	13.792	961	14.752	19.177
2034	14.296	456	14.752	4.881
2035	4.873	37	4.910	
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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-13.889		-13.889	-13.889
2024				-4.777		-4.777	-18.666
2025	2.799	-475	2.324	-3.927	-2.897	-4.500	-23.166
2026	4.199	-713	3.486	-2.176	-4.029	-2.719	-25.885
2027	4.283	-731	3.552	-2.176	-3.636	-2.261	-28.146
2028	4.369	-731	3.637	-2.176	-3.230	-1.768	-29.915
2029	4.456	-750	3.706	-2.176	-2.808	-1.278	-31.193
2030	4.545	-750	3.795	-2.176	-2.371	-752	-31.944
2031	4.636	-845	3.791	-2.176	-1.917	-302	-32.247
2032	4.729	-845	3.884	-2.176	-1.448	260	-31.986
2033	4.823	-865	3.958	-2.176	-961	821	-31.165
2034	4.920	-865	4.055	-2.176	-456	1.423	-29.742
2035	5.018	-886	4.132	-2.176	-37	1.919	-27.823
2036	5.119	-946	4.173	-2.176		1.997	-25.826
2037	5.221	-968	4.253	-2.176		2.077	-23.749
2038	5.325	-968	4.357	-2.176		2.181	-21.568
2039	5.432	-991	4.441	-2.176		2.265	-19.302
2040	5.540	-1.050	4.490	-2.176		2.314	-16.988
2041	5.651	-1.184	4.467	-2.176		2.291	-14.697
2042	5.764	-1.199	4.565	-2.176		2.389	-12.308
2043	5.880	-1.214	4.666	-2.176		2.490	-9.818
2044	5.997	-1.229	4.768	-2.176		2.592	-7.226
2045	6.117	-1.245	4.872	-2.176		2.696	-4.530
2046	6.239	-1.261	4.979	-2.176		2.803	-1.727
2047	6.364	-1.277	5.087	-2.176		2.911	1.184

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 4.199 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.