

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 243.397 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	32.609	2023	-24.200
2024	32.609	2024	-17.020
2025	32.609	2025	-14.481
	97.827		-55.701

97.827
Eigenaufwand vor Steuer

-27.851
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

69.976
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	145.570
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	999 pro Monat	11.988 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	691 pro Monat	8.292 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	122.167
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	5.255
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 145.570 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2023					-32.609		-32.609	-32.609
2024					-32.609	12.100	-20.509	-53.118
2025	2.387	213	2.601	-11.570	-41.579	8.510	-33.069	-86.187
2026	3.581	320	3.901	-17.356	-13.455	7.241	-6.214	-92.401
2027	3.724	320	4.044	-17.356	-13.312	6.279	-7.032	-99.433
2028	3.724	320	4.044	-17.356	-13.312	5.977	-7.335	-106.768
2029	3.873	320	4.193	-17.356	-13.163	5.738	-7.425	-114.193
2030	3.873	320	4.193	-17.356	-13.163	5.415	-7.748	-121.941
2031	3.938	320	4.258	-17.356	-13.097	5.158	-7.939	-129.880
2032	3.938	320	4.258	-17.356	-13.097	4.859	-8.239	-138.119
2033	4.098	320	4.418	-17.356	-12.938	4.582	-8.355	-146.474
2034	4.098	320	4.418	-17.356	-12.938	4.216	-8.722	-155.196
2035	4.264	107	4.370	-5.777	-1.406	3.919	2.513	-152.683
2036	4.193		4.193		4.193	3.590	7.783	-144.900
2037	4.365		4.365		4.365	3.603	7.968	-136.931
2038	4.365		4.365		4.365	3.517	7.883	-129.049
2039	4.543		4.543		4.543	-403	4.141	-124.908
2040	5.013		5.013		5.013	-2.272	2.741	-122.167
2041	5.255		5.255		5.255	-2.506	2.749	-119.418

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 320 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-24.200		-24.200	-24.200
2024				-17.020		-17.020	-41.220
2025	2.947	-559	2.387	-13.460	-3.408	-14.481	-55.701
2026	4.420	-839	3.581	-11.400	-4.740	-12.559	-68.260
2027	4.585	-860	3.724	-11.400	-4.278	-11.954	-80.214
2028	4.585	-860	3.724	-11.400	-3.799	-11.475	-91.690
2029	4.755	-883	3.873	-11.400	-3.303	-10.831	-102.520
2030	4.755	-883	3.873	-11.400	-2.789	-10.316	-112.837
2031	4.932	-994	3.938	-11.400	-2.256	-9.718	-122.554
2032	4.932	-994	3.938	-11.400	-1.703	-9.165	-131.719
2033	5.116	-1.018	4.098	-11.400	-1.130	-8.432	-140.151
2034	5.116	-1.018	4.098	-11.400	-536	-7.838	-147.990
2035	5.306	-1.042	4.264	-11.400	-43	-7.179	-155.169
2036	5.306	-1.113	4.193	-11.400		-7.207	-162.376
2037	5.504	-1.139	4.365	-11.400		-7.035	-169.411
2038	5.504	-1.139	4.365	-3.560		805	-168.606
2039	5.709	-1.165	4.543			4.543	-164.062
2040	6.248	-1.235	5.013			5.013	-159.049
2041	6.649	-1.393	5.255			5.255	-153.794

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 4.420 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 marktconformen 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
		54.422			54.422
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.451			58.209
		nach Steuer			nach Steuer
		48.971			112.631

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 63.660

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	8.162	3.408	11.570	137.408
2026	12.616	4.740	17.356	124.792
2027	13.078	4.278	17.356	111.714
2028	13.556	3.799	17.356	98.158
2029	14.052	3.303	17.356	84.106
2030	14.567	2.789	17.356	69.539
2031	15.100	2.256	17.356	54.439
2032	15.652	1.703	17.356	38.787
2033	16.225	1.130	17.356	22.561
2034	16.819	536	17.356	5.742
2035	5.733	43	5.777	
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-16.340		-16.340	-16.340
2024				-5.620		-5.620	-21.960
2025	3.293	-559	2.734	-4.620	-3.408	-5.294	-27.254
2026	4.940	-839	4.101	-2.560	-4.740	-3.199	-30.453
2027	5.039	-860	4.178	-2.560	-4.278	-2.660	-33.113
2028	5.140	-860	4.279	-2.560	-3.799	-2.080	-35.194
2029	5.242	-883	4.360	-2.560	-3.303	-1.504	-36.697
2030	5.347	-883	4.465	-2.560	-2.789	-884	-37.582
2031	5.454	-994	4.460	-2.560	-2.256	-356	-37.937
2032	5.563	-994	4.569	-2.560	-1.703	306	-37.631
2033	5.675	-1.018	4.657	-2.560	-1.130	966	-36.665
2034	5.788	-1.018	4.770	-2.560	-536	1.674	-34.991
2035	5.904	-1.042	4.861	-2.560	-43	2.258	-32.733
2036	6.022	-1.113	4.909	-2.560		2.349	-30.384
2037	6.142	-1.139	5.004	-2.560		2.444	-27.940
2038	6.265	-1.139	5.126	-2.560		2.566	-25.374
2039	6.390	-1.165	5.225	-2.560		2.665	-22.709
2040	6.518	-1.235	5.283	-2.560		2.723	-19.986
2041	6.649	-1.393	5.255	-2.560		2.695	-17.291
2042	6.782	-1.411	5.371	-2.560		2.811	-14.480
2043	6.917	-1.428	5.489	-2.560		2.929	-11.551
2044	7.056	-1.446	5.609	-2.560		3.049	-8.501
2045	7.197	-1.465	5.732	-2.560		3.172	-5.329
2046	7.341	-1.483	5.857	-2.560		3.297	-2.032
2047	7.487	-1.502	5.985	-2.560		3.425	1.393

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 4.940 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.