

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 243.397 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand

2023	243.397
-Barzeichnerbonus	-11.400
	231.997

Steuerliches Ergebnis

2023	-19.860
2024	-11.400
2025	-9.013
	-40.273

231.997
Eigenaufwand vor Steuer

-20.136
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

211.861
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ***)

359
pro Monat

4.305
pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***)

605
pro Monat

7.257
pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,4%

ERTRAGSPHASE II (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

102.792

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

5.255

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

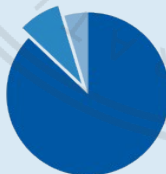
5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

243.397

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

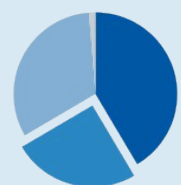


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2040

102.792

- 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

2,00 % 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 *****)
	2023				-231.997		-231.997		-231.997
€	2024					9.930	9.930	4,28 %	-222.067
	2025	2.387	213	2.601	2.601	5.700	8.301	3,74 %	-213.766
	2026	3.581	320	3.901	3.901	4.506	8.407	3,93 %	-205.359
	2027	3.724	320	4.044	4.044	3.910	7.954	3,87 %	-197.406
	2028	3.724	320	4.044	4.044	3.838	7.882	3,99 %	-189.523
	2029	3.873	320	4.193	4.193	3.838	8.031	4,24 %	-181.493
	2030	3.873	320	4.193	4.193	3.764	7.956	4,38 %	-173.537
	2031	3.938	320	4.258	4.258	3.764	8.022	4,62 %	-165.515
	2032	3.938	320	4.258	4.258	3.731	7.989	4,83 %	-157.525
€	2033	4.098	320	4.418	4.418	3.731	8.149	5,17 %	-149.376
	2034	4.098	320	4.418	4.418	3.651	8.069	5,40 %	-141.307
	2035	4.264	107	4.370	4.370	3.651	8.021	5,68 %	-133.286
	2036	4.193		4.193	4.193	3.568	7.761	5,82 %	-125.525
	2037	4.365		4.365	4.365	3.603	7.968	6,35 %	-117.556
	2038	4.365		4.365	4.365	3.517	7.883	6,71 %	-109.674
	2039	4.543		4.543	4.543	-403	4.141	3,78 %	-105.533
	2040	5.013		5.013	5.013	-2.272	2.741	2,60 %	-102.792
	2041	5.255		5.255	5.255	-2.506	2.749	2,67 %	-100.043

*) 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 **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-19.860	-19.860	-19.860
2024				-11.400	-11.400	-31.260
2025	2.947	-559	2.387	-11.400	-9.013	-40.273
2026	4.420	-839	3.581	-11.400	-7.819	-48.092
2027	4.585	-860	3.724	-11.400	-7.676	-55.768
2028	4.585	-860	3.724	-11.400	-7.676	-63.444
2029	4.755	-883	3.873	-11.400	-7.527	-70.971
2030	4.755	-883	3.873	-11.400	-7.527	-78.499
2031	4.932	-994	3.938	-11.400	-7.462	-85.960
2032	4.932	-994	3.938	-11.400	-7.462	-93.422
2033	5.116	-1.018	4.098	-11.400	-7.302	-100.724
2034	5.116	-1.018	4.098	-11.400	-7.302	-108.026
2035	5.306	-1.042	4.264	-11.400	-7.136	-115.162
2036	5.306	-1.113	4.193	-11.400	-7.207	-122.369
2037	5.504	-1.139	4.365	-11.400	-7.035	-129.403
2038	5.504	-1.139	4.365	-3.560	805	-128.598
2039	5.709	-1.165	4.543		4.543	-124.055
2040	6.248	-1.235	5.013		5.013	-119.042
2041	6.649	-1.393	5.255		5.255	-113.787

*) 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 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
		54.422			54.422
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.291			54.369
		nach Steuer			nach Steuer
		45.131			108.791

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.000	-12.000	-12.000
2024						-12.000
2025	3.293	-559	2.734	-2.560	174	-11.826
2026	4.940	-839	4.101	-2.560	1.541	-10.285
2027	5.039	-860	4.178	-2.560	1.618	-8.667
2028	5.140	-860	4.279	-2.560	1.719	-6.948
2029	5.242	-883	4.360	-2.560	1.800	-5.148
2030	5.347	-883	4.465	-2.560	1.905	-3.243
2031	5.454	-994	4.460	-2.560	1.900	-1.343
2032	5.563	-994	4.569	-2.560	2.009	666

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. 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 10. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.