

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 304.246 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	40.761	2023	-30.250
2024	40.761	2024	-21.275
2025	40.761	2025	-18.101
	122.284		-69.626

122.284
Eigenaufwand vor Steuer

-34.813
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

87.471
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	181.963
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	1.249	14.985	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	864	10.365
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	152.708
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.569
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.
- ***) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- ****) Bankdarlehen in Höhe von EUR 181.963 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2023					-40.761		-40.761	-40.761
2024					-40.761	15.125	-25.636	-66.398
2025	2.984	267	3.251	-14.463	-51.974	10.638	-41.336	-107.734
2026	4.476	400	4.876	-21.695	-16.819	9.051	-7.768	-115.501
2027	4.655	400	5.055	-21.695	-16.640	7.849	-8.790	-124.292
2028	4.655	400	5.055	-21.695	-16.640	7.471	-9.168	-133.460
2029	4.841	400	5.241	-21.695	-16.454	7.172	-9.282	-142.742
2030	4.841	400	5.241	-21.695	-16.454	6.769	-9.685	-152.427
2031	4.923	400	5.323	-21.695	-16.372	6.448	-9.924	-162.351
2032	4.923	400	5.323	-21.695	-16.372	6.073	-10.298	-172.649
2033	5.123	400	5.523	-21.695	-16.172	5.728	-10.444	-183.093
2034	5.123	400	5.523	-21.695	-16.172	5.270	-10.902	-193.995
2035	5.330	133	5.463	-7.221	-1.758	4.899	3.141	-190.853
2036	5.242		5.242		5.242	4.487	9.729	-181.125
2037	5.456		5.456		5.456	4.504	9.961	-171.164
2038	5.456		5.456		5.456	4.397	9.853	-161.311
2039	5.679		5.679		5.679	-503	5.176	-156.135
2040	6.266		6.266		6.266	-2.840	3.427	-152.708
2041	6.569		6.569		6.569	-3.133	3.436	-149.272

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 400 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-30.250		-30.250	-30.250
2024				-21.275		-21.275	-51.525
2025	3.683	-699	2.984	-16.825	-4.260	-18.101	-69.626
2026	5.525	-1.049	4.476	-14.250	-5.925	-15.699	-85.325
2027	5.731	-1.076	4.655	-14.250	-5.348	-14.943	-100.268
2028	5.731	-1.076	4.655	-14.250	-4.749	-14.344	-114.612
2029	5.944	-1.103	4.841	-14.250	-4.129	-13.538	-128.150
2030	5.944	-1.103	4.841	-14.250	-3.486	-12.896	-141.046
2031	6.165	-1.242	4.923	-14.250	-2.820	-12.147	-153.193
2032	6.165	-1.242	4.923	-14.250	-2.129	-11.456	-164.649
2033	6.395	-1.272	5.123	-14.250	-1.413	-10.540	-175.189
2034	6.395	-1.272	5.123	-14.250	-671	-9.798	-184.987
2035	6.633	-1.303	5.330	-14.250	-54	-8.974	-193.961
2036	6.633	-1.391	5.242	-14.250		-9.008	-202.970
2037	6.880	-1.423	5.456	-14.250		-8.794	-211.763
2038	6.880	-1.423	5.456	-4.450		1.006	-210.757
2039	7.136	-1.457	5.679			5.679	-205.078
2040	7.810	-1.544	6.266			6.266	-198.812
2041	8.311	-1.742	6.569			6.569	-192.243

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 5.525 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
		68.027			68.027
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.814			72.761
		nach Steuer			nach Steuer
		61.214			140.789

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 79.575

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

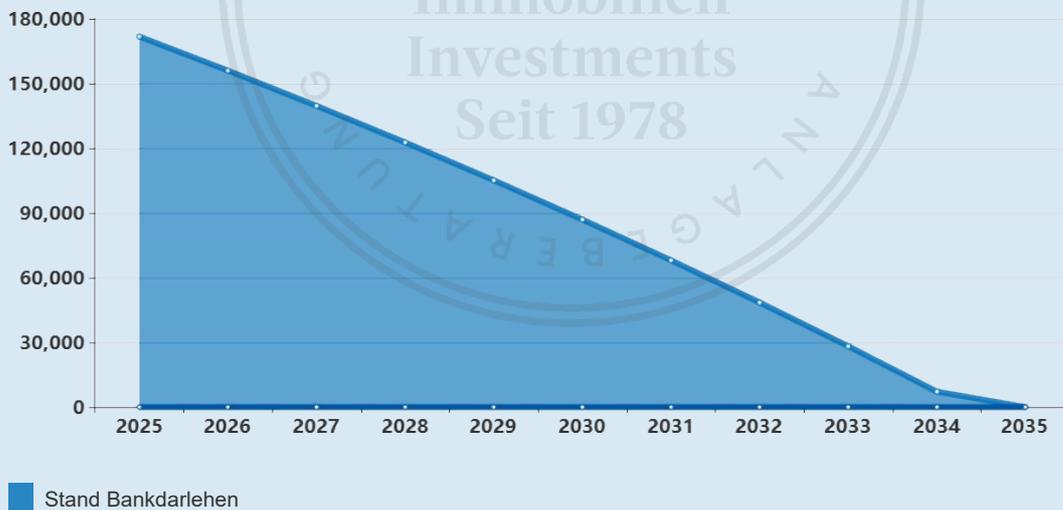
8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3 | Tranche 2023

KREDITÜBERSICHT

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	10.203	4.260	14.463	171.760
2026	15.770	5.925	21.695	155.990
2027	16.347	5.348	21.695	139.643
2028	16.945	4.749	21.695	122.698
2029	17.566	4.129	21.695	105.132
2030	18.208	3.486	21.695	86.924
2031	18.875	2.820	21.695	68.049
2032	19.566	2.129	21.695	48.483
2033	20.282	1.413	21.695	28.202
2034	21.024	671	21.695	7.178
2035	7.167	54	7.221	
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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-20.425		-20.425	-20.425
2024				-7.025		-7.025	-27.450
2025	4.117	-699	3.417	-5.775	-4.260	-6.618	-34.068
2026	6.175	-1.049	5.126	-3.200	-5.925	-3.999	-38.067
2027	6.299	-1.076	5.223	-3.200	-5.348	-3.325	-41.391
2028	6.424	-1.076	5.349	-3.200	-4.749	-2.600	-43.992
2029	6.553	-1.103	5.450	-3.200	-4.129	-1.880	-45.872
2030	6.684	-1.103	5.581	-3.200	-3.486	-1.106	-46.977
2031	6.818	-1.242	5.575	-3.200	-2.820	-444	-47.422
2032	6.954	-1.242	5.712	-3.200	-2.129	383	-47.039
2033	7.093	-1.272	5.821	-3.200	-1.413	1.208	-45.831
2034	7.235	-1.272	5.963	-3.200	-671	2.092	-43.738
2035	7.380	-1.303	6.077	-3.200	-54	2.823	-40.916
2036	7.527	-1.391	6.136	-3.200		2.936	-37.980
2037	7.678	-1.423	6.254	-3.200		3.054	-34.925
2038	7.831	-1.423	6.408	-3.200		3.208	-31.717
2039	7.988	-1.457	6.531	-3.200		3.331	-28.386
2040	8.148	-1.544	6.603	-3.200		3.403	-24.982
2041	8.311	-1.742	6.569	-3.200		3.369	-21.613
2042	8.477	-1.763	6.714	-3.200		3.514	-18.100
2043	8.646	-1.785	6.861	-3.200		3.661	-14.438
2044	8.819	-1.808	7.012	-3.200		3.812	-10.627
2045	8.996	-1.831	7.165	-3.200		3.965	-6.661
2046	9.176	-1.854	7.322	-3.200		4.122	-2.540
2047	9.359	-1.878	7.481	-3.200		4.281	1.741

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 6.175 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.