

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 365.096 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	48.914	2023	-36.300
2024	48.914	2024	-25.530
2025	48.914	2025	-21.722
	146.741		-83.552

146.741
Eigenaufwand vor Steuer

-41.776
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

104.965
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	218.355
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	1.499	17.982	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	1.036	12.438
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	183.250
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.883
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 218.355 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2023					-48.914		-48.914	-48.914
2024					-48.914	18.150	-30.764	-79.677
2025	3.581	320	3.901	-17.356	-62.368	12.765	-49.603	-129.280
2026	5.371	480	5.851	-26.034	-20.182	10.861	-9.321	-138.602
2027	5.586	480	6.066	-26.034	-19.967	9.419	-10.548	-149.150
2028	5.586	480	6.066	-26.034	-19.967	8.966	-11.002	-160.152
2029	5.809	480	6.289	-26.034	-19.745	8.607	-11.138	-171.290
2030	5.809	480	6.289	-26.034	-19.745	8.123	-11.622	-182.912
2031	5.908	480	6.388	-26.034	-19.646	7.737	-11.909	-194.821
2032	5.908	480	6.388	-26.034	-19.646	7.288	-12.358	-207.178
2033	6.147	480	6.627	-26.034	-19.406	6.874	-12.533	-219.711
2034	6.147	480	6.627	-26.034	-19.406	6.324	-13.082	-232.793
2035	6.396	160	6.556	-8.665	-2.109	5.879	3.770	-229.024
2036	6.290		6.290		6.290	5.385	11.674	-217.349
2037	6.548		6.548		6.548	5.405	11.953	-205.397
2038	6.548		6.548		6.548	5.276	11.824	-193.573
2039	6.815		6.815		6.815	-604	6.211	-187.362
2040	7.519		7.519		7.519	-3.408	4.112	-183.250
2041	7.883		7.883		7.883	-3.760	4.123	-179.127

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 480 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-36.300		-36.300	-36.300
2024				-25.530		-25.530	-61.830
2025	4.420	-839	3.581	-20.190	-5.113	-21.722	-83.552
2026	6.630	-1.259	5.371	-17.100	-7.110	-18.838	-102.390
2027	6.877	-1.291	5.586	-17.100	-6.417	-17.931	-120.321
2028	6.877	-1.291	5.586	-17.100	-5.699	-17.213	-137.534
2029	7.133	-1.324	5.809	-17.100	-4.955	-16.246	-153.780
2030	7.133	-1.324	5.809	-17.100	-4.184	-15.475	-169.255
2031	7.398	-1.491	5.908	-17.100	-3.384	-14.576	-183.831
2032	7.398	-1.491	5.908	-17.100	-2.555	-13.747	-197.579
2033	7.674	-1.527	6.147	-17.100	-1.696	-12.648	-210.227
2034	7.674	-1.527	6.147	-17.100	-805	-11.758	-221.985
2035	7.959	-1.564	6.396	-17.100	-65	-10.769	-232.754
2036	7.959	-1.669	6.290	-17.100		-10.810	-243.564
2037	8.256	-1.708	6.548	-17.100		-10.552	-254.116
2038	8.256	-1.708	6.548	-5.340		1.208	-252.908
2039	8.563	-1.748	6.815			6.815	-246.093
2040	9.373	-1.853	7.519			7.519	-238.574
2041	9.973	-2.090	7.883			7.883	-230.691

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 6.630 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
		81.632			81.632
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.176			87.314
		nach Steuer			nach Steuer
		73.456			168.946

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 95.490

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	12.243	5.113	17.356	206.112
2026	18.924	7.110	26.034	187.188
2027	19.616	6.417	26.034	167.572
2028	20.334	5.699	26.034	147.237
2029	21.079	4.955	26.034	126.159
2030	21.850	4.184	26.034	104.309
2031	22.650	3.384	26.034	81.659
2032	23.479	2.555	26.034	58.180
2033	24.338	1.696	26.034	33.842
2034	25.229	805	26.034	8.613
2035	8.600	65	8.665	
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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-24.510		-24.510	-24.510
2024				-8.430		-8.430	-32.940
2025	4.940	-839	4.101	-6.930	-5.113	-7.942	-40.882
2026	7.410	-1.259	6.151	-3.840	-7.110	-4.798	-45.680
2027	7.558	-1.291	6.267	-3.840	-6.417	-3.990	-49.670
2028	7.709	-1.291	6.419	-3.840	-5.699	-3.121	-52.790
2029	7.864	-1.324	6.540	-3.840	-4.955	-2.255	-55.046
2030	8.021	-1.324	6.697	-3.840	-4.184	-1.327	-56.372
2031	8.181	-1.491	6.690	-3.840	-3.384	-533	-56.906
2032	8.345	-1.491	6.854	-3.840	-2.555	459	-56.447
2033	8.512	-1.527	6.985	-3.840	-1.696	1.450	-54.997
2034	8.682	-1.527	7.155	-3.840	-805	2.511	-52.486
2035	8.856	-1.564	7.292	-3.840	-65	3.387	-49.099
2036	9.033	-1.669	7.363	-3.840		3.523	-45.576
2037	9.213	-1.708	7.505	-3.840		3.665	-41.910
2038	9.398	-1.708	7.690	-3.840		3.850	-38.061
2039	9.586	-1.748	7.838	-3.840		3.998	-34.063
2040	9.777	-1.853	7.924	-3.840		4.084	-29.979
2041	9.973	-2.090	7.883	-3.840		4.043	-25.936
2042	10.172	-2.116	8.056	-3.840		4.216	-21.719
2043	10.376	-2.142	8.233	-3.840		4.393	-17.326
2044	10.583	-2.169	8.414	-3.840		4.574	-12.752
2045	10.795	-2.197	8.598	-3.840		4.758	-7.994
2046	11.011	-2.225	8.786	-3.840		4.946	-3.048
2047	11.231	-2.254	8.978	-3.840		5.138	2.090

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 7.410 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.