

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 365.096 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2023	-29.790
2023	365.096	2024	-17.100
-Barzeichnerbonus	-17.100	2025	-13.519
	<hr/> 347.996		<hr/> -60.409

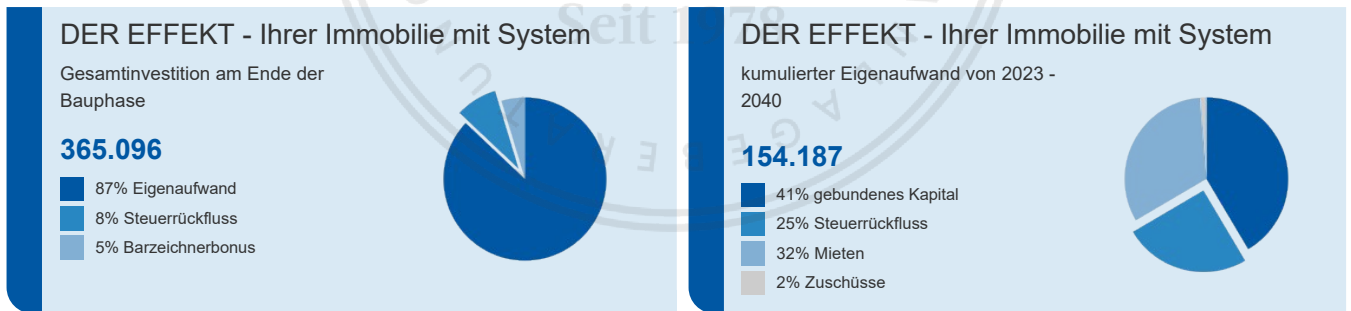
347.996
Eigenaufwand vor Steuer

-30.205
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

317.791
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	538 pro Monat	6.458 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)
			907 pro Monat
			10.886 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,4%

ERTRAGSPHASE II (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	154.187
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	7.883
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,1 %



*) 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.

NEUBAUHERRENMODELL

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

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

3,00 % 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				-347.996		-347.996		-347.996
2024					14.895	14.895	4,28 %	-333.101
2025	3.581	320	3.901	3.901	8.550	12.451	3,74 %	-320.650
2026	5.371	480	5.851	5.851	6.760	12.611	3,93 %	-308.039
2027	5.586	480	6.066	6.066	5.864	11.930	3,87 %	-296.108
2028	5.586	480	6.066	6.066	5.757	11.823	3,99 %	-284.285
2029	5.809	480	6.289	6.289	5.757	12.046	4,24 %	-272.239
2030	5.809	480	6.289	6.289	5.646	11.934	4,38 %	-260.305
2031	5.908	480	6.388	6.388	5.646	12.033	4,62 %	-248.272
2032	5.908	480	6.388	6.388	5.596	11.984	4,83 %	-236.288
2033	6.147	480	6.627	6.627	5.596	12.223	5,17 %	-224.065
2034	6.147	480	6.627	6.627	5.476	12.104	5,40 %	-211.961
2035	6.396	160	6.556	6.556	5.476	12.032	5,68 %	-199.929
2036	6.290		6.290	6.290	5.352	11.642	5,82 %	-188.287
2037	6.548		6.548	6.548	5.405	11.953	6,35 %	-176.334
2038	6.548		6.548	6.548	5.276	11.824	6,71 %	-164.510
2039	6.815		6.815	6.815	-604	6.211	3,78 %	-158.299
2040	7.519		7.519	7.519	-3.408	4.112	2,60 %	-154.187
2041	7.883		7.883	7.883	-3.760	4.123	2,67 %	-150.064

*) 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 **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-29.790	-29.790	-29.790
2024				-17.100	-17.100	-46.890
2025	4.420	-839	3.581	-17.100	-13.519	-60.409
2026	6.630	-1.259	5.371	-17.100	-11.729	-72.138
2027	6.877	-1.291	5.586	-17.100	-11.514	-83.652
2028	6.877	-1.291	5.586	-17.100	-11.514	-95.166
2029	7.133	-1.324	5.809	-17.100	-11.291	-106.457
2030	7.133	-1.324	5.809	-17.100	-11.291	-117.748
2031	7.398	-1.491	5.908	-17.100	-11.192	-128.940
2032	7.398	-1.491	5.908	-17.100	-11.192	-140.133
2033	7.674	-1.527	6.147	-17.100	-10.953	-151.086
2034	7.674	-1.527	6.147	-17.100	-10.953	-162.038
2035	7.959	-1.564	6.396	-17.100	-10.704	-172.743
2036	7.959	-1.669	6.290	-17.100	-10.810	-183.553
2037	8.256	-1.708	6.548	-17.100	-10.552	-194.105
2038	8.256	-1.708	6.548	-5.340	1.208	-192.898
2039	8.563	-1.748	6.815		6.815	-186.083
2040	9.373	-1.853	7.519		7.519	-178.563
2041	9.973	-2.090	7.883		7.883	-170.680

*) 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.

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
		-13.936			81.554
		nach Steuer			nach Steuer
		67.696			163.186

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-18.000	-18.000	-18.000
2024						-18.000
2025	4.940	-839	4.101	-3.840	261	-17.739
2026	7.410	-1.259	6.151	-3.840	2.311	-15.428
2027	7.558	-1.291	6.267	-3.840	2.427	-13.000
2028	7.709	-1.291	6.419	-3.840	2.579	-10.422
2029	7.864	-1.324	6.540	-3.840	2.700	-7.722
2030	8.021	-1.324	6.697	-3.840	2.857	-4.865
2031	8.181	-1.491	6.690	-3.840	2.850	-2.015
2032	8.345	-1.491	6.854	-3.840	3.014	999

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. 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.

Immobilien
Investments
Seit 1978

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.