

## 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 486.794 \*)

#### BAUPHASE (2023 - 2025)

##### Eigenaufwand

|      |         |
|------|---------|
| 2023 | 65.218  |
| 2024 | 65.218  |
| 2025 | 65.218  |
|      | 195.654 |

##### Steuerliches Ergebnis

|      |          |
|------|----------|
| 2023 | -48.400  |
| 2024 | -34.040  |
| 2025 | -28.962  |
|      | -111.402 |

195.654  
Eigenaufwand vor Steuer

**-55.701**  
Steuerrückfluss\*\*) bei 50%  
Progression

**139.953**  
Eigenaufwand NACH STEUER

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*\*)

291.140

#### FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)

Ø Eigenaufwand  
vor Steuer \*\*\*\*)

**1.998**  
pro Monat

**23.976**  
pro Jahr

Ø Eigenaufwand  
nach Steuer \*\*\*\*)

**1.382**  
pro Monat

**16.584**  
pro Jahr

#### ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

**Eigenaufwand** nach Steuer und Nebenkosten

**244.333**

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

**10.511**

**Rendite** in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

**4,3 %**

#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der  
Bauphase

**486.794**

29% Eigenaufwand  
11% Steuerrückfluss  
60% Bankdarlehen

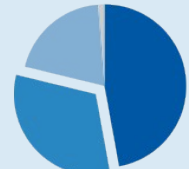


#### DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -  
2040

**244.333**

47% Eigenaufwand  
32% Steuerrückfluss  
20% Mieten bereinigt um Zinsaufwände  
1% Zuschüsse



\*) 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 291.140 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

# NEUBAUHERRENMODELL

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

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

4,00 % KOMMANDITANTEILE

|   | Jahr | Netto-einnahmen | Zuschuss *) | Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer **) | +/- Steuer ***) | Aufwand / Ertrag nach Steuer ****) | gesamter Aufwand n. Steuer *****) |
|---|------|-----------------|-------------|-------------------------------|------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| € | 2023 |                 |             |                               |            | -65.218                         |                 | -65.218                            | -65.218                           |
|   | 2024 |                 |             |                               |            | -65.218                         | 24.200          | -41.018                            | -106.236                          |
|   | 2025 | 4.775           | 427         | 5.201                         | -23.141    | -83.158                         | 17.020          | -66.138                            | -172.374                          |
|   | 2026 | 7.162           | 640         | 7.802                         | -34.711    | -26.910                         | 14.481          | -12.429                            | -184.802                          |
|   | 2027 | 7.448           | 640         | 8.088                         | -34.711    | -26.623                         | 12.559          | -14.064                            | -198.867                          |
|   | 2028 | 7.448           | 640         | 8.088                         | -34.711    | -26.623                         | 11.954          | -14.669                            | -213.536                          |
|   | 2029 | 7.745           | 640         | 8.385                         | -34.711    | -26.326                         | 11.475          | -14.851                            | -228.387                          |
|   | 2030 | 7.745           | 640         | 8.385                         | -34.711    | -26.326                         | 10.831          | -15.496                            | -243.882                          |
|   | 2031 | 7.877           | 640         | 8.517                         | -34.711    | -26.195                         | 10.316          | -15.878                            | -259.761                          |
|   | 2032 | 7.877           | 640         | 8.517                         | -34.712    | -26.195                         | 9.717           | -16.477                            | -276.238                          |
|   | 2033 | 8.196           | 640         | 8.836                         | -34.712    | -25.875                         | 9.165           | -16.710                            | -292.948                          |
|   | 2034 | 8.196           | 640         | 8.836                         | -34.712    | -25.875                         | 8.432           | -17.443                            | -310.391                          |
|   | 2035 | 8.528           | 213         | 8.741                         | -11.553    | -2.812                          | 7.838           | 5.026                              | -305.365                          |
|   | 2036 | 8.387           |             | 8.387                         |            | 8.387                           | 7.179           | 15.566                             | -289.799                          |
|   | 2037 | 8.730           |             | 8.730                         |            | 8.730                           | 7.207           | 15.937                             | -273.862                          |
|   | 2038 | 8.730           |             | 8.730                         |            | 8.730                           | 7.035           | 15.765                             | -258.097                          |
|   | 2039 | 9.087           |             | 9.087                         |            | 9.087                           | -805            | 8.282                              | -249.816                          |
|   | 2040 | 10.026          |             | 10.026                        |            | 10.026                          | -4.543          | 5.482                              | -244.333                          |
|   | 2041 | 10.511          |             | 10.511                        |            | 10.511                          | -5.013          | 5.498                              | -238.836                          |

\*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 640 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben-kosten **) | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis ***) | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|------------------|-----------------|----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2023 |          |                  |                 | -48.400              |             | -48.400                    | -48.400                         |
| 2024 |          |                  |                 | -34.040              |             | -34.040                    | -82.440                         |
| 2025 | 5.893    | -1.119           | 4.775           | -26.920              | -6.817      | -28.962                    | -111.402                        |
| 2026 | 8.840    | -1.678           | 7.162           | -22.800              | -9.480      | -25.118                    | -136.520                        |
| 2027 | 9.169    | -1.721           | 7.448           | -22.800              | -8.556      | -23.908                    | -160.428                        |
| 2028 | 9.169    | -1.721           | 7.448           | -22.800              | -7.599      | -22.951                    | -183.379                        |
| 2029 | 9.510    | -1.765           | 7.745           | -22.800              | -6.607      | -21.662                    | -205.041                        |
| 2030 | 9.510    | -1.765           | 7.745           | -22.800              | -5.578      | -20.633                    | -225.674                        |
| 2031 | 9.864    | -1.988           | 7.877           | -22.800              | -4.512      | -19.435                    | -245.109                        |
| 2032 | 9.864    | -1.988           | 7.877           | -22.800              | -3.406      | -18.330                    | -263.438                        |
| 2033 | 10.232   | -2.035           | 8.196           | -22.800              | -2.261      | -16.864                    | -280.303                        |
| 2034 | 10.232   | -2.035           | 8.196           | -22.800              | -1.073      | -15.677                    | -295.980                        |
| 2035 | 10.613   | -2.085           | 8.528           | -22.800              | -86         | -14.359                    | -310.338                        |
| 2036 | 10.613   | -2.226           | 8.387           | -22.800              |             | -14.413                    | -324.752                        |
| 2037 | 11.008   | -2.277           | 8.730           | -22.800              |             | -14.070                    | -338.822                        |
| 2038 | 11.008   | -2.277           | 8.730           | -7.120               |             | 1.610                      | -337.211                        |
| 2039 | 11.417   | -2.331           | 9.087           |                      |             | 9.087                      | -328.125                        |
| 2040 | 12.497   | -2.471           | 10.026          |                      |             | 10.026                     | -318.099                        |
| 2041 | 13.297   | -2.787           | 10.511          |                      |             | 10.511                     | -307.588                        |

\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 8.840 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/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     |
|     |        | 108.843            |     |      | 108.843            |
|     |        | minus Steuer       |     |      | plus Steuer        |
|     |        | -10.902            |     |      | 116.418            |
|     |        | <b>nach Steuer</b> |     |      | <b>nach Steuer</b> |
|     |        | <b>97.942</b>      |     |      | <b>225.262</b>     |

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 127.320**

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

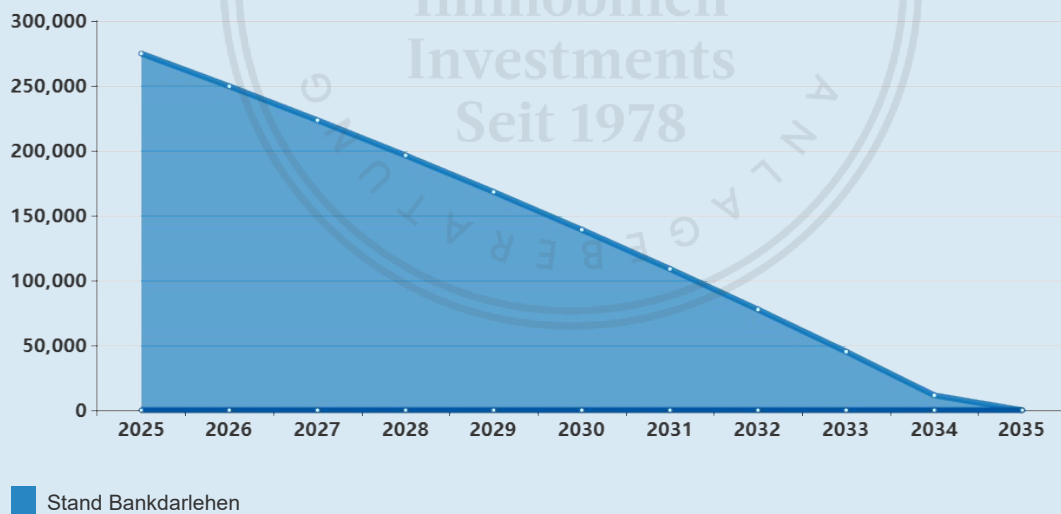
8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3 | Tranche 2023

## KREDITÜBERSICHT

4,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen |
|------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 2023 |                      |                     |                       |                    |
| 2024 |                      |                     |                       |                    |
| 2025 | 16.324               | 6.817               | 23.141                | 274.816            |
| 2026 | 25.232               | 9.480               | 34.711                | 249.584            |
| 2027 | 26.155               | 8.556               | 34.711                | 223.429            |
| 2028 | 27.112               | 7.599               | 34.711                | 196.316            |
| 2029 | 28.105               | 6.607               | 34.711                | 168.212            |
| 2030 | 29.133               | 5.578               | 34.711                | 139.078            |
| 2031 | 30.200               | 4.512               | 34.711                | 108.879            |
| 2032 | 31.305               | 3.406               | 34.712                | 77.574             |
| 2033 | 32.451               | 2.261               | 34.712                | 45.123             |
| 2034 | 33.639               | 1.073               | 34.712                | 11.484             |
| 2035 | 11.467               | 86                  | 11.553                |                    |
| 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr        | Miete *)      | Neben-<br>kosten **) | Netto-<br>einnahmen | AfA /<br>Werbungskosten | Zinsen | steuerliches<br>Ergebnis | steuerliches<br>Ergebnis<br>kumuliert |
|-------------|---------------|----------------------|---------------------|-------------------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2023        |               |                      |                     | -32.680                 |        | -32.680                  | -32.680                               |
| 2024        |               |                      |                     | -11.240                 |        | -11.240                  | -43.920                               |
| 2025        | 6.587         | -1.119               | 5.468               | -9.240                  | -6.817 | -10.589                  | -54.509                               |
| 2026        | 9.880         | -1.678               | 8.202               | -5.120                  | -9.480 | -6.398                   | -60.907                               |
| 2027        | 10.078        | -1.721               | 8.357               | -5.120                  | -8.556 | -5.320                   | -66.226                               |
| 2028        | 10.279        | -1.721               | 8.558               | -5.120                  | -7.599 | -4.161                   | -70.387                               |
| 2029        | 10.485        | -1.765               | 8.719               | -5.120                  | -6.607 | -3.007                   | -73.394                               |
| 2030        | 10.694        | -1.765               | 8.929               | -5.120                  | -5.578 | -1.769                   | -75.163                               |
| 2031        | 10.908        | -1.988               | 8.921               | -5.120                  | -4.512 | -711                     | -75.875                               |
| 2032        | 11.126        | -1.988               | 9.139               | -5.120                  | -3.406 | 612                      | -75.262                               |
| 2033        | 11.349        | -2.035               | 9.314               | -5.120                  | -2.261 | 1.933                    | -73.329                               |
| 2034        | 11.576        | -2.035               | 9.541               | -5.120                  | -1.073 | 3.348                    | -69.982                               |
| 2035        | 11.808        | -2.085               | 9.723               | -5.120                  | -86    | 4.516                    | -65.465                               |
| 2036        | 12.044        | -2.226               | 9.818               | -5.120                  |        | 4.698                    | -60.768                               |
| 2037        | 12.285        | -2.277               | 10.007              | -5.120                  |        | 4.887                    | -55.881                               |
| 2038        | 12.530        | -2.277               | 10.253              | -5.120                  |        | 5.133                    | -50.748                               |
| 2039        | 12.781        | -2.331               | 10.450              | -5.120                  |        | 5.330                    | -45.417                               |
| 2040        | 13.036        | -2.471               | 10.566              | -5.120                  |        | 5.446                    | -39.972                               |
| 2041        | 13.297        | -2.787               | 10.511              | -5.120                  |        | 5.391                    | -34.581                               |
| 2042        | 13.563        | -2.821               | 10.742              | -5.120                  |        | 5.622                    | -28.959                               |
| 2043        | 13.834        | -2.856               | 10.978              | -5.120                  |        | 5.858                    | -23.101                               |
| 2044        | 14.111        | -2.892               | 11.219              | -5.120                  |        | 6.099                    | -17.003                               |
| 2045        | 14.393        | -2.929               | 11.464              | -5.120                  |        | 6.344                    | -10.659                               |
| 2046        | 14.681        | -2.967               | 11.715              | -5.120                  |        | 6.595                    | -4.064                                |
| <b>2047</b> | <b>14.975</b> | <b>-3.005</b>        | <b>11.970</b>       | <b>-5.120</b>           |        | <b>6.850</b>             | <b>2.786</b>                          |

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

\*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 9.880 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.