

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 608.493 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	81.523	2023	-60.500
2024	81.523	2024	-42.550
2025	81.523	2025	-36.203
	244.568		-139.253

244.568
Eigenaufwand vor Steuer

-69.626
Steuerrückfluss** bei 50%
Progression

174.941
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***)

363.925

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****)

2.498
pro Monat

29.970
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****)

1.727
pro Monat

20.730
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

305.416

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

13.138

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

4,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

608.493

29% Eigenaufwand
11% Steuerrückfluss
60% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2040

305.416

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 363.925 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2023					-81.523		-81.523	-81.523
2024					-81.523	30.250	-51.273	-132.795
2025	5.968	533	6.502	-28.926	-103.947	21.275	-82.672	-215.467
2026	8.952	800	9.752	-43.389	-33.637	18.101	-15.536	-231.003
2027	9.310	800	10.110	-43.389	-33.279	15.699	-17.581	-248.583
2028	9.310	800	10.110	-43.389	-33.279	14.943	-18.337	-266.920
2029	9.681	800	10.481	-43.389	-32.908	14.344	-18.564	-285.484
2030	9.681	800	10.481	-43.389	-32.908	13.539	-19.369	-304.853
2031	9.846	800	10.646	-43.389	-32.743	12.896	-19.848	-324.701
2032	9.846	800	10.646	-43.389	-32.743	12.147	-20.596	-345.297
2033	10.245	800	11.045	-43.389	-32.344	11.456	-20.888	-366.185
2034	10.245	800	11.045	-43.389	-32.344	10.540	-21.804	-387.989
2035	10.659	267	10.926	-14.441	-3.515	9.798	6.283	-381.706
2036	10.483		10.483		10.483	8.974	19.457	-362.249
2037	10.913		10.913		10.913	9.008	19.921	-342.328
2038	10.913		10.913		10.913	8.794	19.706	-322.622
2039	11.358		11.358		11.358	-1.006	10.352	-312.270
2040	12.532		12.532		12.532	-5.679	6.853	-305.416
2041	13.138		13.138		13.138	-6.266	6.872	-298.544

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 800 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-60.500		-60.500	-60.500
2024				-42.550		-42.550	-103.050
2025	7.367	-1.398	5.968	-33.650	-8.521	-36.203	-139.253
2026	11.050	-2.098	8.952	-28.500	-11.850	-31.397	-170.650
2027	11.461	-2.151	9.310	-28.500	-10.695	-29.885	-200.535
2028	11.461	-2.151	9.310	-28.500	-9.499	-28.689	-229.224
2029	11.888	-2.207	9.681	-28.500	-8.258	-27.077	-256.301
2030	11.888	-2.207	9.681	-28.500	-6.973	-25.791	-282.092
2031	12.331	-2.485	9.846	-28.500	-5.640	-24.294	-306.386
2032	12.331	-2.485	9.846	-28.500	-4.258	-22.912	-329.298
2033	12.790	-2.544	10.245	-28.500	-2.826	-21.081	-350.379
2034	12.790	-2.544	10.245	-28.500	-1.341	-19.596	-369.974
2035	13.266	-2.606	10.659	-28.500	-108	-17.948	-387.923
2036	13.266	-2.782	10.483	-28.500		-18.017	-405.940
2037	13.759	-2.847	10.913	-28.500		-17.587	-423.527
2038	13.759	-2.847	10.913	-8.900		2.013	-421.514
2039	14.272	-2.913	11.358			11.358	-410.156
2040	15.621	-3.089	12.532			12.532	-397.623
2041	16.621	-3.483	13.138			13.138	-384.485

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 11.050 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
		136.054			136.054
		minus Steuer			plus Steuer
		-13.627			145.523
		nach Steuer			nach Steuer
		122.427			281.577

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 159.150

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

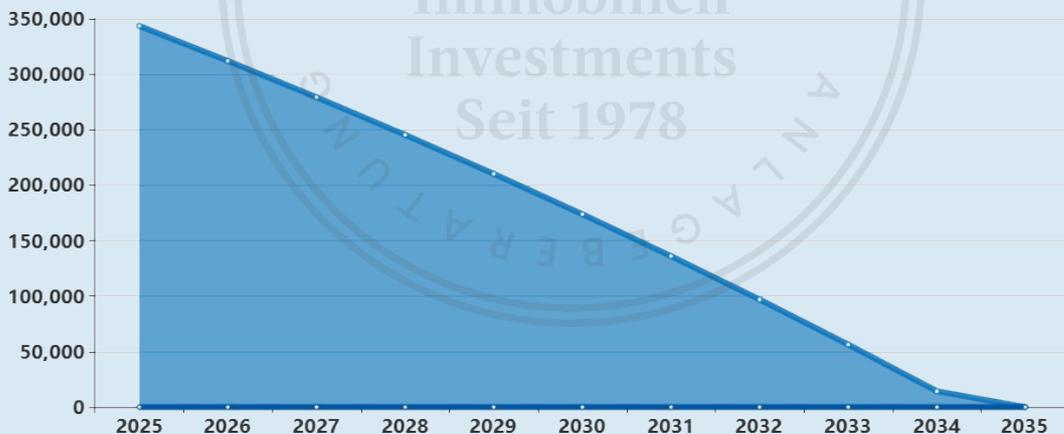
8051 Graz | Josef-Pock-Straße 1-3 | Tranche 2023

KREDITÜBERSICHT

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	20.405	8.521	28.926	343.520
2026	31.540	11.850	43.389	311.980
2027	32.694	10.695	43.389	279.286
2028	33.891	9.499	43.389	245.395
2029	35.131	8.258	43.389	210.264
2030	36.417	6.973	43.389	173.848
2031	37.750	5.640	43.389	136.098
2032	39.131	4.258	43.389	96.967
2033	40.563	2.826	43.389	56.403
2034	42.048	1.341	43.389	14.355
2035	14.334	108	14.441	
2036				
2037				
2038				
2039				
2040				

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Stand Bankdarlehen

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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-40.850		-40.850	-40.850
2024				-14.050		-14.050	-54.900
2025	8.233	-1.398	6.835	-11.550	-8.521	-13.236	-68.136
2026	12.350	-2.098	10.252	-6.400	-11.850	-7.997	-76.133
2027	12.597	-2.151	10.446	-6.400	-10.695	-6.650	-82.783
2028	12.849	-2.151	10.698	-6.400	-9.499	-5.201	-87.984
2029	13.106	-2.207	10.899	-6.400	-8.258	-3.759	-91.743
2030	13.368	-2.207	11.161	-6.400	-6.973	-2.211	-93.954
2031	13.635	-2.485	11.151	-6.400	-5.640	-889	-94.843
2032	13.908	-2.485	11.424	-6.400	-4.258	765	-94.078
2033	14.186	-2.544	11.642	-6.400	-2.826	2.416	-91.662
2034	14.470	-2.544	11.926	-6.400	-1.341	4.184	-87.477
2035	14.759	-2.606	12.153	-6.400	-108	5.645	-81.832
2036	15.055	-2.782	12.272	-6.400		5.872	-75.960
2037	15.356	-2.847	12.509	-6.400		6.109	-69.851
2038	15.663	-2.847	12.816	-6.400		6.416	-63.434
2039	15.976	-2.913	13.063	-6.400		6.663	-56.772
2040	16.296	-3.089	13.207	-6.400		6.807	-49.965
2041	16.621	-3.483	13.138	-6.400		6.738	-43.227
2042	16.954	-3.526	13.427	-6.400		7.027	-36.199
2043	17.293	-3.571	13.722	-6.400		7.322	-28.877
2044	17.639	-3.615	14.023	-6.400		7.623	-21.253
2045	17.992	-3.661	14.330	-6.400		7.930	-13.323
2046	18.351	-3.708	14.643	-6.400		8.243	-5.080
2047	18.718	-3.756	14.963	-6.400		8.563	3.483

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 12.350 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.