

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 121.699 *)

| BAUPHASE (2023 - 2025) | | | |
|------------------------|--------|-----------------------|---------|
| Eigenaufwand | | Steuerliches Ergebnis | |
| 2023 | 16.305 | 2023 | -12.100 |
| 2024 | 16.305 | 2024 | -8.510 |
| 2025 | 16.305 | 2025 | -7.241 |
| | 48.914 | | -27.851 |

48.914
Eigenaufwand vor Steuer

-13.925
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

34.988
Eigenaufwand NACH STEUER

| | |
|--|--------|
| Fremdkapital Bankdarlehen ***) | 72.785 |
|--|--------|

| FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035) | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Ø Eigenaufwand vor Steuer ****) | 500 pro Monat | 5.994 pro Jahr | Ø Eigenaufwand nach Steuer ****) | 345 pro Monat | 4.146 pro Jahr |

| | |
|--|---------------|
| ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung) | |
| Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten | 61.083 |
| voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten | 2.628 |
| 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 72.785 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Netto-einnahmen | Zuschuss *) | Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer **) | +/- Steuer ***) | Aufwand / Ertrag nach Steuer ****) | gesamter Aufwand n. Steuer *****) |
|------|-----------------|-------------|-------------------------------|------------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 2023 | | | | | -16.305 | | -16.305 | -16.305 |
| 2024 | | | | | -16.305 | 6.050 | -10.255 | -26.559 |
| 2025 | 1.194 | 107 | 1.300 | -5.785 | -20.789 | 4.255 | -16.534 | -43.093 |
| 2026 | 1.790 | 160 | 1.950 | -8.678 | -6.727 | 3.620 | -3.107 | -46.201 |
| 2027 | 1.862 | 160 | 2.022 | -8.678 | -6.656 | 3.140 | -3.516 | -49.717 |
| 2028 | 1.862 | 160 | 2.022 | -8.678 | -6.656 | 2.989 | -3.667 | -53.384 |
| 2029 | 1.936 | 160 | 2.096 | -8.678 | -6.582 | 2.869 | -3.713 | -57.097 |
| 2030 | 1.936 | 160 | 2.096 | -8.678 | -6.582 | 2.708 | -3.874 | -60.971 |
| 2031 | 1.969 | 160 | 2.129 | -8.678 | -6.549 | 2.579 | -3.970 | -64.940 |
| 2032 | 1.969 | 160 | 2.129 | -8.678 | -6.549 | 2.429 | -4.119 | -69.059 |
| 2033 | 2.049 | 160 | 2.209 | -8.678 | -6.469 | 2.291 | -4.178 | -73.237 |
| 2034 | 2.049 | 160 | 2.209 | -8.678 | -6.469 | 2.108 | -4.361 | -77.598 |
| 2035 | 2.132 | 53 | 2.185 | -2.888 | -703 | 1.960 | 1.257 | -76.341 |
| 2036 | 2.097 | | 2.097 | | 2.097 | 1.795 | 3.891 | -72.450 |
| 2037 | 2.183 | | 2.183 | | 2.183 | 1.802 | 3.984 | -68.466 |
| 2038 | 2.183 | | 2.183 | | 2.183 | 1.759 | 3.941 | -64.524 |
| 2039 | 2.272 | | 2.272 | | 2.272 | -201 | 2.070 | -62.454 |
| 2040 | 2.506 | | 2.506 | | 2.506 | -1.136 | 1.371 | -61.083 |
| 2041 | 2.628 | | 2.628 | | 2.628 | -1.253 | 1.374 | -59.709 |

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 160 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben-kosten **) | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen ***) | steuerliches Ergebnis ***) | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|------------------|-----------------|----------------------|-------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2023 | | | | -12.100 | | -12.100 | -12.100 |
| 2024 | | | | -8.510 | | -8.510 | -20.610 |
| 2025 | 1.473 | -280 | 1.194 | -6.730 | -1.704 | -7.241 | -27.851 |
| 2026 | 2.210 | -420 | 1.790 | -5.700 | -2.370 | -6.279 | -34.130 |
| 2027 | 2.292 | -430 | 1.862 | -5.700 | -2.139 | -5.977 | -40.107 |
| 2028 | 2.292 | -430 | 1.862 | -5.700 | -1.900 | -5.738 | -45.845 |
| 2029 | 2.378 | -441 | 1.936 | -5.700 | -1.652 | -5.415 | -51.260 |
| 2030 | 2.378 | -441 | 1.936 | -5.700 | -1.395 | -5.158 | -56.418 |
| 2031 | 2.466 | -497 | 1.969 | -5.700 | -1.128 | -4.859 | -61.277 |
| 2032 | 2.466 | -497 | 1.969 | -5.700 | -852 | -4.582 | -65.860 |
| 2033 | 2.558 | -509 | 2.049 | -5.700 | -565 | -4.216 | -70.076 |
| 2034 | 2.558 | -509 | 2.049 | -5.700 | -268 | -3.919 | -73.995 |
| 2035 | 2.653 | -521 | 2.132 | -5.700 | -22 | -3.590 | -77.585 |
| 2036 | 2.653 | -556 | 2.097 | -5.700 | | -3.603 | -81.188 |
| 2037 | 2.752 | -569 | 2.183 | -5.700 | | -3.517 | -84.705 |
| 2038 | 2.752 | -569 | 2.183 | -1.780 | | 403 | -84.303 |
| 2039 | 2.854 | -583 | 2.272 | | | 2.272 | -82.031 |
| 2040 | 3.124 | -618 | 2.506 | | | 2.506 | -79.525 |
| 2041 | 3.324 | -697 | 2.628 | | | 2.628 | -76.897 |

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 2.210 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 |
| | | 27.211 | | | 27.211 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -2.725 | | | 29.105 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 24.485 | | | 56.315 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 31.830

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen |
|------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 2023 | | | | |
| 2024 | | | | |
| 2025 | 4.081 | 1.704 | 5.785 | 68.704 |
| 2026 | 6.308 | 2.370 | 8.678 | 62.396 |
| 2027 | 6.539 | 2.139 | 8.678 | 55.857 |
| 2028 | 6.778 | 1.900 | 8.678 | 49.079 |
| 2029 | 7.026 | 1.652 | 8.678 | 42.053 |
| 2030 | 7.283 | 1.395 | 8.678 | 34.770 |
| 2031 | 7.550 | 1.128 | 8.678 | 27.220 |
| 2032 | 7.826 | 852 | 8.678 | 19.393 |
| 2033 | 8.113 | 565 | 8.678 | 11.281 |
| 2034 | 8.410 | 268 | 8.678 | 2.871 |
| 2035 | 2.867 | 22 | 2.888 | |
| 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete *) | Neben- kosten **) | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|--------------|----------------------|---------------------|-------------------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2023 | | | | -8.170 | | -8.170 | -8.170 |
| 2024 | | | | -2.810 | | -2.810 | -10.980 |
| 2025 | 1.647 | -280 | 1.367 | -2.310 | -1.704 | -2.647 | -13.627 |
| 2026 | 2.470 | -420 | 2.050 | -1.280 | -2.370 | -1.599 | -15.227 |
| 2027 | 2.519 | -430 | 2.089 | -1.280 | -2.139 | -1.330 | -16.557 |
| 2028 | 2.570 | -430 | 2.140 | -1.280 | -1.900 | -1.040 | -17.597 |
| 2029 | 2.621 | -441 | 2.180 | -1.280 | -1.652 | -752 | -18.349 |
| 2030 | 2.674 | -441 | 2.232 | -1.280 | -1.395 | -442 | -18.791 |
| 2031 | 2.727 | -497 | 2.230 | -1.280 | -1.128 | -178 | -18.969 |
| 2032 | 2.782 | -497 | 2.285 | -1.280 | -852 | 153 | -18.816 |
| 2033 | 2.837 | -509 | 2.328 | -1.280 | -565 | 483 | -18.332 |
| 2034 | 2.894 | -509 | 2.385 | -1.280 | -268 | 837 | -17.495 |
| 2035 | 2.952 | -521 | 2.431 | -1.280 | -22 | 1.129 | -16.366 |
| 2036 | 3.011 | -556 | 2.454 | -1.280 | | 1.174 | -15.192 |
| 2037 | 3.071 | -569 | 2.502 | -1.280 | | 1.222 | -13.970 |
| 2038 | 3.133 | -569 | 2.563 | -1.280 | | 1.283 | -12.687 |
| 2039 | 3.195 | -583 | 2.613 | -1.280 | | 1.333 | -11.354 |
| 2040 | 3.259 | -618 | 2.641 | -1.280 | | 1.361 | -9.993 |
| 2041 | 3.324 | -697 | 2.628 | -1.280 | | 1.348 | -8.645 |
| 2042 | 3.391 | -705 | 2.685 | -1.280 | | 1.405 | -7.240 |
| 2043 | 3.459 | -714 | 2.744 | -1.280 | | 1.464 | -5.775 |
| 2044 | 3.528 | -723 | 2.805 | -1.280 | | 1.525 | -4.251 |
| 2045 | 3.598 | -732 | 2.866 | -1.280 | | 1.586 | -2.665 |
| 2046 | 3.670 | -742 | 2.929 | -1.280 | | 1.649 | -1.016 |
| 2047 | 3.744 | -751 | 2.993 | -1.280 | | 1.713 | 697 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 2.470 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.