

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 182.548 *)

| BAUPHASE (2023 - 2025) | | Steuerliches Ergebnis | |
|------------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| Eigenaufwand | | 2023 | -14.895 |
| 2023 | 182.548 | 2024 | -8.550 |
| -Barzeichnerbonus | -8.550 | 2025 | -6.760 |
| | <hr/> 173.998 | | <hr/> -30.205 |

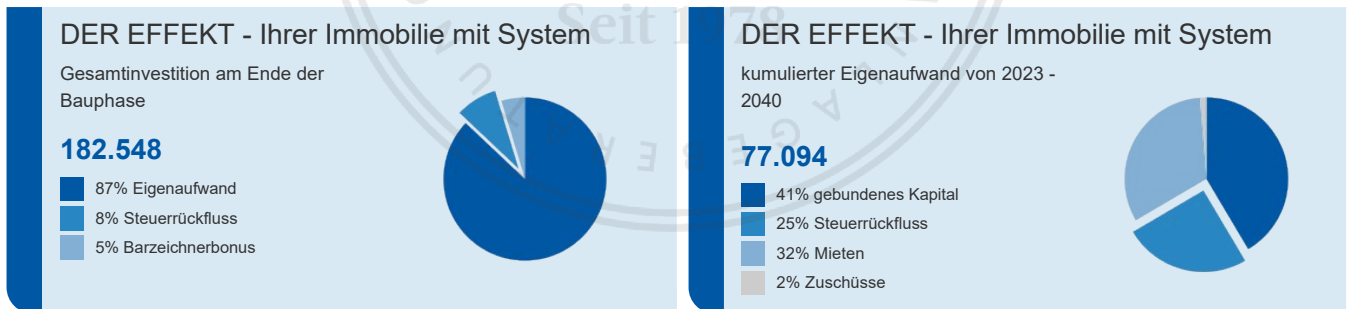
173.998
Eigenaufwand vor Steuer

-15.102
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

158.895
Eigenaufwand NACH STEUER

| ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040) | | | |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Ø Zufluss vor Steuer ***) | 269 pro Monat | 3.229 pro Jahr | Ø Zufluss nach Steuer ***) |
| | | | 454 pro Monat |
| | | | 5.443 pro Jahr |
| Ø Ertrag nach Steuer p.a. | | | 3,4% |

| ERTRAGSPHASE II (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung) | |
|---|---------------|
| gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten | 77.094 |
| voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten | 3.941 |
| 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

1,50 % 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 | | | | -173.998 | | -173.998 | | -173.998 |
| 2024 | | | | | 7.448 | 7.448 | 4,28 % | -166.550 |
| 2025 | 1.790 | 160 | 1.950 | 1.950 | 4.275 | 6.225 | 3,74 % | -160.325 |
| 2026 | 2.686 | 240 | 2.926 | 2.926 | 3.380 | 6.305 | 3,93 % | -154.019 |
| 2027 | 2.793 | 240 | 3.033 | 3.033 | 2.932 | 5.965 | 3,87 % | -148.054 |
| 2028 | 2.793 | 240 | 3.033 | 3.033 | 2.878 | 5.912 | 3,99 % | -142.143 |
| 2029 | 2.904 | 240 | 3.144 | 3.144 | 2.878 | 6.023 | 4,24 % | -136.120 |
| 2030 | 2.904 | 240 | 3.144 | 3.144 | 2.823 | 5.967 | 4,38 % | -130.153 |
| 2031 | 2.954 | 240 | 3.194 | 3.194 | 2.823 | 6.017 | 4,62 % | -124.136 |
| 2032 | 2.954 | 240 | 3.194 | 3.194 | 2.798 | 5.992 | 4,83 % | -118.144 |
| 2033 | 3.074 | 240 | 3.314 | 3.314 | 2.798 | 6.112 | 5,17 % | -112.032 |
| 2034 | 3.074 | 240 | 3.314 | 3.314 | 2.738 | 6.052 | 5,40 % | -105.981 |
| 2035 | 3.198 | 80 | 3.278 | 3.278 | 2.738 | 6.016 | 5,68 % | -99.965 |
| 2036 | 3.145 | | 3.145 | 3.145 | 2.676 | 5.821 | 5,82 % | -94.143 |
| 2037 | 3.274 | | 3.274 | 3.274 | 2.703 | 5.976 | 6,35 % | -88.167 |
| 2038 | 3.274 | | 3.274 | 3.274 | 2.638 | 5.912 | 6,71 % | -82.255 |
| 2039 | 3.408 | | 3.408 | 3.408 | -302 | 3.106 | 3,78 % | -79.150 |
| 2040 | 3.760 | | 3.760 | 3.760 | -1.704 | 2.056 | 2,60 % | -77.094 |
| 2041 | 3.941 | | 3.941 | 3.941 | -1.880 | 2.062 | 2,67 % | -75.032 |

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 240 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | steuerliches Ergebnis ***) | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|----------|-----------------|-----------------|----------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2023 | | | | -14.895 | -14.895 | -14.895 |
| 2024 | | | | -8.550 | -8.550 | -23.445 |
| 2025 | 2.210 | -420 | 1.790 | -8.550 | -6.760 | -30.205 |
| 2026 | 3.315 | -629 | 2.686 | -8.550 | -5.864 | -36.069 |
| 2027 | 3.438 | -645 | 2.793 | -8.550 | -5.757 | -41.826 |
| 2028 | 3.438 | -645 | 2.793 | -8.550 | -5.757 | -47.583 |
| 2029 | 3.566 | -662 | 2.904 | -8.550 | -5.646 | -53.228 |
| 2030 | 3.566 | -662 | 2.904 | -8.550 | -5.646 | -58.874 |
| 2031 | 3.699 | -745 | 2.954 | -8.550 | -5.596 | -64.470 |
| 2032 | 3.699 | -745 | 2.954 | -8.550 | -5.596 | -70.066 |
| 2033 | 3.837 | -763 | 3.074 | -8.550 | -5.476 | -75.543 |
| 2034 | 3.837 | -763 | 3.074 | -8.550 | -5.476 | -81.019 |
| 2035 | 3.980 | -782 | 3.198 | -8.550 | -5.352 | -86.371 |
| 2036 | 3.980 | -835 | 3.145 | -8.550 | -5.405 | -91.776 |
| 2037 | 4.128 | -854 | 3.274 | -8.550 | -5.276 | -97.053 |
| 2038 | 4.128 | -854 | 3.274 | -2.670 | 604 | -96.449 |
| 2039 | 4.282 | -874 | 3.408 | | 3.408 | -93.041 |
| 2040 | 4.686 | -927 | 3.760 | | 3.760 | -89.282 |
| 2041 | 4.986 | -1.045 | 3.941 | | 3.941 | -85.340 |

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von rd. EUR 3.315 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 |
| | | 40.816 | | | 40.816 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -6.968 | | | 40.777 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 33.848 | | | 81.593 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 47.745

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete *) | Nebenkosten **) | Netto-einnahmen | AfA / Werbungskosten | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| 2023 | | | | -9.000 | -9.000 | -9.000 |
| 2024 | | | | | | -9.000 |
| 2025 | 2.470 | -420 | 2.050 | -1.920 | 130 | -8.870 |
| 2026 | 3.705 | -629 | 3.076 | -1.920 | 1.156 | -7.714 |
| 2027 | 3.779 | -645 | 3.134 | -1.920 | 1.214 | -6.500 |
| 2028 | 3.855 | -645 | 3.209 | -1.920 | 1.289 | -5.211 |
| 2029 | 3.932 | -662 | 3.270 | -1.920 | 1.350 | -3.861 |
| 2030 | 4.010 | -662 | 3.348 | -1.920 | 1.428 | -2.433 |
| 2031 | 4.091 | -745 | 3.345 | -1.920 | 1.425 | -1.007 |
| 2032 | 4.172 | -745 | 3.427 | -1.920 | 1.507 | 500 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. JAHR

*) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.05.2025 in Höhe von EUR 3.705 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.