

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 182.548 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	24.457	2023	-18.150
2024	24.457	2024	-12.765
2025	24.457	2025	-10.861
	73.370		-41.776

73.370
Eigenaufwand vor Steuer

-20.888
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

52.482
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital Bankdarlehen ***)	109.178
--	---------

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****)	749 pro Monat	8.991 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****)	518 pro Monat	6.219 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	91.625
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.941
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.
- ***) Gesamtschuldensumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- ****) Bankdarlehen in Höhe von EUR 109.178 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *)	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **)	+/- Steuer ***)	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****)	gesamter Aufwand n. Steuer *****)
2023					-24.457		-24.457	-24.457
2024					-24.457	9.075	-15.382	-39.839
2025	1.790	160	1.950	-8.678	-31.184	6.383	-24.802	-64.640
2026	2.686	240	2.926	-13.017	-10.091	5.430	-4.661	-69.301
2027	2.793	240	3.033	-13.017	-9.984	4.710	-5.274	-74.575
2028	2.793	240	3.033	-13.017	-9.984	4.483	-5.501	-80.076
2029	2.904	240	3.144	-13.017	-9.872	4.303	-5.569	-85.645
2030	2.904	240	3.144	-13.017	-9.872	4.062	-5.811	-91.456
2031	2.954	240	3.194	-13.017	-9.823	3.869	-5.954	-97.410
2032	2.954	240	3.194	-13.017	-9.823	3.644	-6.179	-103.589
2033	3.074	240	3.314	-13.017	-9.703	3.437	-6.266	-109.856
2034	3.074	240	3.314	-13.017	-9.703	3.162	-6.541	-116.397
2035	3.198	80	3.278	-4.332	-1.055	2.939	1.885	-114.512
2036	3.145		3.145		3.145	2.692	5.837	-108.675
2037	3.274		3.274		3.274	2.703	5.976	-102.698
2038	3.274		3.274		3.274	2.638	5.912	-96.786
2039	3.408		3.408		3.408	-302	3.106	-93.681
2040	3.760		3.760		3.760	-1.704	2.056	-91.625
2041	3.941		3.941		3.941	-1.880	2.062	-89.563

*) 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 **)	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-18.150		-18.150	-18.150
2024				-12.765		-12.765	-30.915
2025	2.210	-420	1.790	-10.095	-2.556	-10.861	-41.776
2026	3.315	-629	2.686	-8.550	-3.555	-9.419	-51.195
2027	3.438	-645	2.793	-8.550	-3.209	-8.966	-60.161
2028	3.438	-645	2.793	-8.550	-2.850	-8.607	-68.767
2029	3.566	-662	2.904	-8.550	-2.478	-8.123	-76.890
2030	3.566	-662	2.904	-8.550	-2.092	-7.737	-84.628
2031	3.699	-745	2.954	-8.550	-1.692	-7.288	-91.916
2032	3.699	-745	2.954	-8.550	-1.277	-6.874	-98.789
2033	3.837	-763	3.074	-8.550	-848	-6.324	-105.114
2034	3.837	-763	3.074	-8.550	-402	-5.879	-110.992
2035	3.980	-782	3.198	-8.550	-32	-5.384	-116.377
2036	3.980	-835	3.145	-8.550		-5.405	-121.782
2037	4.128	-854	3.274	-8.550		-5.276	-127.058
2038	4.128	-854	3.274	-2.670		604	-126.454
2039	4.282	-874	3.408			3.408	-123.047
2040	4.686	-927	3.760			3.760	-119.287
2041	4.986	-1.045	3.941			3.941	-115.346

*) 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 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
		40.816			40.816
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.088			43.657
		nach Steuer			nach Steuer
		36.728			84.473

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

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	6.122	2.556	8.678	103.056
2026	9.462	3.555	13.017	93.594
2027	9.808	3.209	13.017	83.786
2028	10.167	2.850	13.017	73.619
2029	10.539	2.478	13.017	63.079
2030	10.925	2.092	13.017	52.154
2031	11.325	1.692	13.017	40.830
2032	11.739	1.277	13.017	29.090
2033	12.169	848	13.017	16.921
2034	12.614	402	13.017	4.307
2035	4.300	32	4.332	
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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.255		-12.255	-12.255
2024				-4.215		-4.215	-16.470
2025	2.470	-420	2.050	-3.465	-2.556	-3.971	-20.441
2026	3.705	-629	3.076	-1.920	-3.555	-2.399	-22.840
2027	3.779	-645	3.134	-1.920	-3.209	-1.995	-24.835
2028	3.855	-645	3.209	-1.920	-2.850	-1.560	-26.395
2029	3.932	-662	3.270	-1.920	-2.478	-1.128	-27.523
2030	4.010	-662	3.348	-1.920	-2.092	-663	-28.186
2031	4.091	-745	3.345	-1.920	-1.692	-267	-28.453
2032	4.172	-745	3.427	-1.920	-1.277	230	-28.223
2033	4.256	-763	3.493	-1.920	-848	725	-27.498
2034	4.341	-763	3.578	-1.920	-402	1.255	-26.243
2035	4.428	-782	3.646	-1.920	-32	1.694	-24.550
2036	4.516	-835	3.682	-1.920		1.762	-22.788
2037	4.607	-854	3.753	-1.920		1.833	-20.955
2038	4.699	-854	3.845	-1.920		1.925	-19.030
2039	4.793	-874	3.919	-1.920		1.999	-17.032
2040	4.889	-927	3.962	-1.920		2.042	-14.989
2041	4.986	-1.045	3.941	-1.920		2.021	-12.968
2042	5.086	-1.058	4.028	-1.920		2.108	-10.860
2043	5.188	-1.071	4.117	-1.920		2.197	-8.663
2044	5.292	-1.085	4.207	-1.920		2.287	-6.376
2045	5.397	-1.098	4.299	-1.920		2.379	-3.997
2046	5.505	-1.112	4.393	-1.920		2.473	-1.524
2047	5.616	-1.127	4.489	-1.920		2.569	1.045

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. 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.

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.