

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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 121.699 *)

BAUPHASE (2023 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2023	-9.930
2023	121.699	2024	-5.700
-Barzeichnerbonus	-5.700	2025	-4.506
	115.999		-20.136

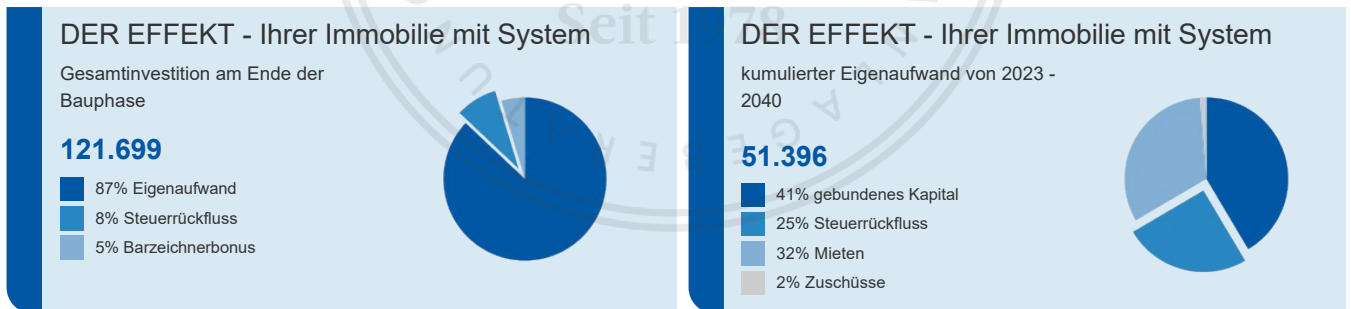
115.999
Eigenaufwand vor Steuer

-10.068
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

105.930
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	179 pro Monat	2.153 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)
			302 pro Monat
			3.629 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,4%

ERTRAGSPHASE II (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	51.396
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	2.628
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

1,00 % 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				-115.999		-115.999		-115.999
2024					4.965	4.965	4,28 %	-111.034
2025	1.194	107	1.300	1.300	2.850	4.150	3,74 %	-106.883
2026	1.790	160	1.950	1.950	2.253	4.204	3,93 %	-102.680
2027	1.862	160	2.022	2.022	1.955	3.977	3,87 %	-98.703
2028	1.862	160	2.022	2.022	1.919	3.941	3,99 %	-94.762
2029	1.936	160	2.096	2.096	1.919	4.015	4,24 %	-90.746
2030	1.936	160	2.096	2.096	1.882	3.978	4,38 %	-86.768
2031	1.969	160	2.129	2.129	1.882	4.011	4,62 %	-82.757
2032	1.969	160	2.129	2.129	1.865	3.995	4,83 %	-78.763
2033	2.049	160	2.209	2.209	1.865	4.074	5,17 %	-74.688
2034	2.049	160	2.209	2.209	1.825	4.035	5,40 %	-70.654
2035	2.132	53	2.185	2.185	1.825	4.011	5,68 %	-66.643
2036	2.097		2.097	2.097	1.784	3.881	5,82 %	-62.762
2037	2.183		2.183	2.183	1.802	3.984	6,35 %	-58.778
2038	2.183		2.183	2.183	1.759	3.941	6,71 %	-54.837
2039	2.272		2.272	2.272	-201	2.070	3,78 %	-52.766
2040	2.506		2.506	-2.506	-1.136	1.371	2,60 %	-51.396
2041	2.628		2.628	2.628	-1.253	1.374	2,67 %	-50.021

*) 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 *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-9.930	-9.930	-9.930
2024				-5.700	-5.700	-15.630
2025	1.473	-280	1.194	-5.700	-4.506	-20.136
2026	2.210	-420	1.790	-5.700	-3.910	-24.046
2027	2.292	-430	1.862	-5.700	-3.838	-27.884
2028	2.292	-430	1.862	-5.700	-3.838	-31.722
2029	2.378	-441	1.936	-5.700	-3.764	-35.486
2030	2.378	-441	1.936	-5.700	-3.764	-39.249
2031	2.466	-497	1.969	-5.700	-3.731	-42.980
2032	2.466	-497	1.969	-5.700	-3.731	-46.711
2033	2.558	-509	2.049	-5.700	-3.651	-50.362
2034	2.558	-509	2.049	-5.700	-3.651	-54.013
2035	2.653	-521	2.132	-5.700	-3.568	-57.581
2036	2.653	-556	2.097	-5.700	-3.603	-61.184
2037	2.752	-569	2.183	-5.700	-3.517	-64.702
2038	2.752	-569	2.183	-1.780	403	-64.299
2039	2.854	-583	2.272		2.272	-62.028
2040	3.124	-618	2.506		2.506	-59.521
2041	3.324	-697	2.628		2.628	-56.893

*) 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.

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
		-4.645			27.185
		nach Steuer			nach Steuer
		22.565			54.395

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

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.000	-6.000	-6.000
2024						-6.000
2025	1.647	-280	1.367	-1.280	87	-5.913
2026	2.470	-420	2.050	-1.280	770	-5.143
2027	2.519	-430	2.089	-1.280	809	-4.333
2028	2.570	-430	2.140	-1.280	860	-3.474
2029	2.621	-441	2.180	-1.280	900	-2.574
2030	2.674	-441	2.232	-1.280	952	-1.622
2031	2.727	-497	2.230	-1.280	950	-672
2032	2.782	-497	2.285	-1.280	1.005	333

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 10. 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.

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.