

mit System zu **mehr** Immobilien- ertrag



- ✓ Baukosten- und Erstvermietungsgarantie
- ✓ Baugenehmigung erteilt
- ✓ Nicht rückzahlbarer Förderungszuschuss
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

Puchstraße 34 | 8020 Graz

Bauherrenmodell N°493

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kreditzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 106.068 *

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	25.000	2023	-10.100
2024	25.000	2024	-7.150
2025	12.000	2025	-5.132
	62.000		-22.382

62.000
Eigenaufwand vor Steuer

-11.191
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

50.809
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	44.068

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	299 pro Monat	3.591 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****	143 pro Monat	1.715 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	54.412
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	2.195
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,0 %



* 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 44.068 mit einer Laufzeit von 10 Jahren ab 01.11.2025, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren bis 30.09.2033. Ab 01.10.2033 variabler Zinssatz kalkuliert mit 4,4% p.a.

**** 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

8020 Graz | Puchstraße 34

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-25.000		-25.000	-25.000
€	2024					-25.000	5.050	-19.950	-44.950
	2025	257	18	276	-913	-12.638	3.575	-9.063	-54.013
	2026	1.544	110	1.654	-5.481	-3.826	2.566	-1.260	-55.273
	2027	1.607	110	1.717	-5.481	-3.764	2.589	-1.174	-56.447
	2028	1.607	110	1.717	-5.481	-3.764	2.476	-1.288	-57.735
	2029	1.672	110	1.782	-5.481	-3.699	2.389	-1.310	-59.045
	2030	1.672	110	1.782	-5.481	-3.699	2.266	-1.433	-60.478
	2031	1.703	110	1.813	-5.481	-3.668	2.172	-1.496	-61.974
	2032	1.703	110	1.813	-5.481	-3.668	2.057	-1.611	-63.585
€	2033	1.772	110	1.882	-5.480	-3.598	1.954	-1.644	-65.229
	2034	1.772	110	1.882	-5.480	-3.598	1.811	-1.787	-67.016
	2035	1.845	92	1.936	-4.564	-2.627	1.698	-929	-67.946
	2036	1.816		1.816		1.816	1.544	3.360	-64.586
	2037	1.891		1.891		1.891	1.512	3.403	-61.183
	2038	1.891		1.891		1.891	1.475	3.365	-57.817
	2039	1.969		1.969		1.969	80	2.048	-55.769
	2040	2.006		2.006		2.006	-649	1.356	-54.412
	2041	2.195		2.195		2.195	-1.003	1.192	-53.221

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 110 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

8020 Graz | Puchstraße 34

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.100		-10.100	-10.100
2024				-7.150		-7.150	-17.250
2025	317	-59	257	-5.060	-329	-5.132	-22.382
2026	1.900	-356	1.544	-4.840	-1.883	-5.179	-27.561
2027	1.972	-365	1.607	-4.840	-1.718	-4.951	-32.512
2028	1.972	-365	1.607	-4.840	-1.545	-4.778	-37.290
2029	2.046	-375	1.672	-4.840	-1.364	-4.533	-41.823
2030	2.046	-375	1.672	-4.840	-1.175	-4.344	-46.167
2031	2.124	-421	1.703	-4.840	-977	-4.115	-50.282
2032	2.124	-421	1.703	-4.840	-771	-3.908	-54.190
2033	2.204	-431	1.772	-4.840	-554	-3.622	-57.811
2034	2.204	-431	1.772	-4.840	-328	-3.395	-61.207
2035	2.287	-442	1.845	-4.840	-93	-3.088	-64.295
2036	2.287	-471	1.816	-4.840		-3.024	-67.319
2037	2.373	-482	1.891	-4.840		-2.949	-70.268
2038	2.373	-482	1.891	-2.050		-159	-70.427
2039	2.463	-494	1.969	-670		1.299	-69.128
2040	2.506	-500	2.006			2.006	-67.122
2041	2.772	-578	2.195			2.195	-64.928

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
		24.719			24.719
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.350			20.570
		nach Steuer			nach Steuer
		20.370			45.290

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 24.920

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 1.900 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4,0% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2027 (2,0% 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 4,0%, 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 01.11.2025 berechnet.

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

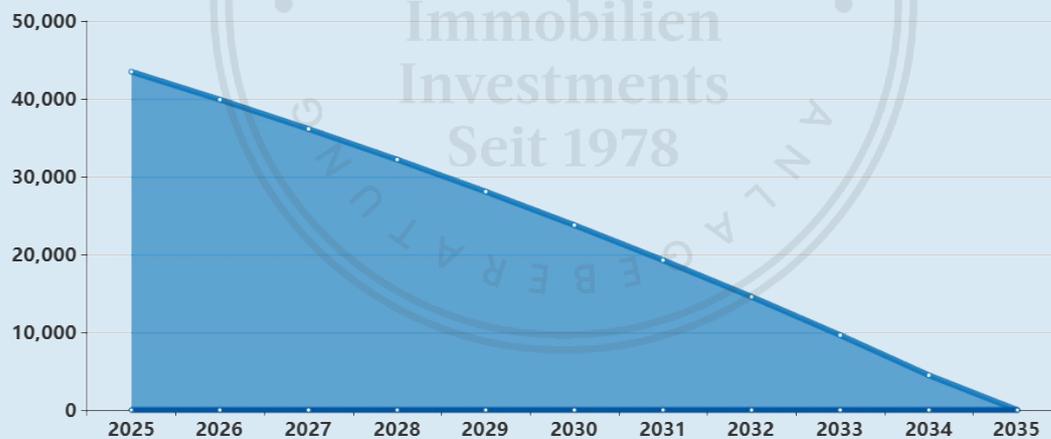
8020 Graz | Puchstraße 34

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	584	329	913	43.483
2026	3.597	1.883	5.481	39.886
2027	3.763	1.718	5.481	36.124
2028	3.935	1.545	5.481	32.188
2029	4.116	1.364	5.481	28.072
2030	4.305	1.175	5.481	23.766
2031	4.503	977	5.481	19.263
2032	4.710	771	5.481	14.553
2033	4.926	554	5.480	9.627
2034	5.153	328	5.480	4.474
2035	4.471	93	4.564	
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

8020 Graz | Puchstraße 34

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-7.310		-7.310	-7.310
2024				-2.980		-2.980	-10.290
2025	343	-59	284	-760	-329	-805	-11.095
2026	2.060	-356	1.704	-1.090	-1.883	-1.269	-12.364
2027	2.101	-365	1.736	-1.090	-1.718	-1.072	-13.436
2028	2.143	-365	1.778	-1.090	-1.545	-857	-14.293
2029	2.186	-375	1.811	-1.090	-1.364	-643	-14.936
2030	2.230	-375	1.855	-1.090	-1.175	-410	-15.346
2031	2.274	-421	1.853	-1.090	-977	-214	-15.560
2032	2.320	-421	1.899	-1.090	-771	38	-15.521
2033	2.366	-431	1.935	-1.090	-554	291	-15.231
2034	2.414	-431	1.982	-1.090	-328	564	-14.666
2035	2.462	-442	2.020	-1.090	-93	837	-13.830
2036	2.511	-471	2.040	-1.090		950	-12.880
2037	2.561	-482	2.079	-1.090		989	-11.891
2038	2.613	-482	2.130	-1.090		1.040	-10.851
2039	2.665	-494	2.171	-1.090		1.081	-9.770
2040	2.718	-500	2.218	-1.090		1.128	-8.642
2041	2.772	-578	2.195	-1.090		1.105	-7.537
2042	2.828	-585	2.243	-1.090		1.153	-6.384
2043	2.884	-592	2.292	-1.090		1.202	-5.182
2044	2.942	-600	2.342	-1.090		1.252	-3.930
2045	3.001	-608	2.393	-1.090		1.303	-2.626
2046	3.061	-615	2.446	-1.090		1.356	-1.271
2047	3.122	-623	2.499	-1.090		1.409	138

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 2.060 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% p.a ab dem Jahr 2027.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.