

# 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 127.281 \*

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	30.000	2023	-12.120
2024	30.000	2024	-8.580
2025	14.400	2025	-6.158
	<b>74.400</b>		<b>-26.858</b>

74.400  
Eigenaufwand vor Steuer

**-13.429**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**60.971**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Bankdarlehen ***	52.881

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	<b>359</b> pro Monat	<b>4.309</b> pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****	<b>172</b> pro Monat	<b>2.059</b> pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>65.295</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>2.634</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>4,0 %</b>



\* 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 52.881 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-30.000		-30.000	-30.000
€	2024					-30.000	6.060	-23.940	-53.940
	2025	309	22	331	-1.096	-15.165	4.290	-10.875	-64.815
	2026	1.853	132	1.985	-6.577	-4.591	3.079	-1.512	-66.327
	2027	1.928	132	2.060	-6.577	-4.517	3.107	-1.409	-67.737
	2028	1.928	132	2.060	-6.577	-4.517	2.971	-1.546	-69.282
	2029	2.006	132	2.138	-6.577	-4.439	2.867	-1.572	-70.854
	2030	2.006	132	2.138	-6.577	-4.439	2.720	-1.719	-72.573
	2031	2.043	132	2.175	-6.577	-4.402	2.606	-1.795	-74.369
	2032	2.043	132	2.175	-6.577	-4.402	2.469	-1.933	-76.301
€	2033	2.127	132	2.259	-6.577	-4.318	2.345	-1.973	-78.274
	2034	2.127	132	2.259	-6.577	-4.318	2.173	-2.145	-80.419
	2035	2.214	110	2.324	-5.476	-3.153	2.037	-1.115	-81.535
	2036	2.179		2.179		2.179	1.853	4.032	-77.503
	2037	2.269		2.269		2.269	1.815	4.084	-73.419
	2038	2.269		2.269		2.269	1.769	4.039	-69.381
	2039	2.363		2.363		2.363	95	2.458	-66.922
	2040	2.407		2.407		2.407	-779	1.628	<b>-65.295</b>
	2041	2.634		<b>2.634</b>		2.634	-1.204	1.430	-63.865

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 132 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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.120		-12.120	-12.120
2024				-8.580		-8.580	-20.700
2025	380	-71	309	-6.072	-395	-6.158	-26.858
2026	2.280	-427	1.853	-5.808	-2.260	-6.215	-33.073
2027	2.366	-438	1.928	-5.808	-2.062	-5.941	-39.015
2028	2.366	-438	1.928	-5.808	-1.854	-5.734	-44.748
2029	2.456	-450	2.006	-5.808	-1.637	-5.439	-50.188
2030	2.456	-450	2.006	-5.808	-1.410	-5.212	-55.400
2031	2.548	-505	2.043	-5.808	-1.173	-4.938	-60.338
2032	2.548	-505	2.043	-5.808	-925	-4.690	-65.027
2033	2.645	-518	2.127	-5.808	-665	-4.346	-69.374
2034	2.645	-518	2.127	-5.808	-393	-4.075	-73.448
2035	2.744	-531	2.214	-5.808	-111	-3.706	-77.154
2036	2.744	-566	2.179	-5.808		-3.629	-80.783
2037	2.848	-579	2.269	-5.808		-3.539	-84.322
2038	2.848	-579	2.269	-2.460		-191	-84.513
2039	2.956	-593	2.363	-804		1.559	-82.954
2040	3.007	-600	2.407			2.407	-80.547
2041	3.327	-693	2.634			2.634	-77.913

### 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
		29.663			29.663
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.220			24.684
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>24.444</b>			<b>54.348</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 29.904**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 2.280 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

## KREDITÜBERSICHT

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	701	395	1.096	52.180
2026	4.317	2.260	6.577	47.863
2027	4.515	2.062	6.577	43.348
2028	4.723	1.854	6.577	38.626
2029	4.940	1.637	6.577	33.686
2030	5.166	1.410	6.577	28.520
2031	5.404	1.173	6.577	23.116
2032	5.652	925	6.577	17.464
2033	5.912	665	6.577	11.552
2034	6.183	393	6.577	5.369
2035	5.365	111	5.476	
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

1,20 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-8.772		-8.772	-8.772
2024				-3.576		-3.576	-12.348
2025	412	-71	341	-912	-395	-966	-13.314
2026	2.472	-427	2.045	-1.308	-2.260	-1.523	-14.837
2027	2.521	-438	2.083	-1.308	-2.062	-1.286	-16.123
2028	2.572	-438	2.134	-1.308	-1.854	-1.028	-17.151
2029	2.623	-450	2.174	-1.308	-1.637	-771	-17.923
2030	2.676	-450	2.226	-1.308	-1.410	-492	-18.415
2031	2.729	-505	2.224	-1.308	-1.173	-257	-18.672
2032	2.784	-505	2.279	-1.308	-925	46	-18.626
2033	2.840	-518	2.322	-1.308	-665	349	-18.277
2034	2.896	-518	2.379	-1.308	-393	677	-17.600
2035	2.954	-531	2.424	-1.308	-111	1.004	-16.595
2036	3.013	-566	2.448	-1.308		1.140	-15.456
2037	3.074	-579	2.495	-1.308		1.187	-14.269
2038	3.135	-579	2.556	-1.308		1.248	-13.021
2039	3.198	-593	2.605	-1.308		1.297	-11.724
2040	3.262	-600	2.662	-1.308		1.354	-10.370
2041	3.327	-693	2.634	-1.308		1.326	-9.044
2042	3.394	-702	2.691	-1.308		1.383	-7.661
2043	3.461	-711	2.750	-1.308		1.442	-6.218
2044	3.531	-720	2.811	-1.308		1.503	-4.716
2045	3.601	-729	2.872	-1.308		1.564	-3.152
2046	3.673	-738	2.935	-1.308		1.627	-1.525
<b>2047</b>	<b>3.747</b>	<b>-748</b>	<b>2.999</b>	<b>-1.308</b>		<b>1.691</b>	<b>166</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 2.472 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.