

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 159.101 *

| BAUPHASE (2023 - 2025) | | | |
|------------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| Eigenaufwand | | Steuerliches Ergebnis | |
| 2023 | 37.500 | 2023 | -15.150 |
| 2024 | 37.500 | 2024 | -10.725 |
| 2025 | 18.000 | 2025 | -7.698 |
| | 93.000 | | -33.573 |

93.000
Eigenaufwand vor Steuer

-16.787
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

76.213
Eigenaufwand NACH STEUER

| | |
|---------------------|--------|
| Fremdkapital | |
| Bankdarlehen *** | 66.101 |

| FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035) | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Ø Eigenaufwand vor Steuer **** | 449 pro Monat | 5.387 pro Jahr | Ø Eigenaufwand nach Steuer **** | 214 pro Monat | 2.573 pro Jahr |

| ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung) | |
|--|---------------|
| Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten | 81.618 |
| voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten | 3.292 |
| 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 66.101 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

| | Jahr | Nettoeinnahmen | Zuschuss * | Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss | Annuitäten | Aufwand / Ertrag vor Steuer ** | +/- Steuer *** | Aufwand / Ertrag nach Steuer **** | gesamter Aufwand n. Steuer ***** |
|---|------|----------------|------------|-------------------------------|------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | 2023 | | | | | -37.500 | | -37.500 | -37.500 |
| € | 2024 | | | | | -37.500 | 7.575 | -29.925 | -67.425 |
| | 2025 | 386 | 28 | 414 | -1.370 | -18.957 | 5.363 | -13.594 | -81.019 |
| | 2026 | 2.316 | 165 | 2.481 | -8.221 | -5.739 | 3.849 | -1.890 | -82.909 |
| | 2027 | 2.410 | 165 | 2.575 | -8.221 | -5.646 | 3.884 | -1.761 | -84.671 |
| | 2028 | 2.410 | 165 | 2.575 | -8.221 | -5.646 | 3.713 | -1.932 | -86.603 |
| | 2029 | 2.507 | 165 | 2.672 | -8.221 | -5.548 | 3.584 | -1.965 | -88.568 |
| | 2030 | 2.507 | 165 | 2.672 | -8.221 | -5.548 | 3.400 | -2.149 | -90.717 |
| | 2031 | 2.554 | 165 | 2.719 | -8.221 | -5.502 | 3.258 | -2.244 | -92.961 |
| | 2032 | 2.554 | 165 | 2.719 | -8.221 | -5.502 | 3.086 | -2.416 | -95.377 |
| € | 2033 | 2.659 | 165 | 2.824 | -8.221 | -5.397 | 2.931 | -2.466 | -97.843 |
| | 2034 | 2.659 | 165 | 2.824 | -8.221 | -5.397 | 2.716 | -2.681 | -100.524 |
| | 2035 | 2.767 | 138 | 2.905 | -6.846 | -3.941 | 2.547 | -1.394 | -101.918 |
| | 2036 | 2.724 | | 2.724 | | 2.724 | 2.316 | 5.040 | -96.879 |
| | 2037 | 2.836 | | 2.836 | | 2.836 | 2.268 | 5.105 | -91.774 |
| | 2038 | 2.836 | | 2.836 | | 2.836 | 2.212 | 5.048 | -86.726 |
| | 2039 | 2.953 | | 2.953 | | 2.953 | 119 | 3.073 | -83.653 |
| | 2040 | 3.009 | | 3.009 | | 3.009 | -974 | 2.035 | -81.618 |
| | 2041 | 3.292 | | 3.292 | | 3.292 | -1.504 | 1.788 | -79.831 |

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 165 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete * | Neben- kosten ** | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen *** | steuerliches Ergebnis *** | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|------|---------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2023 | | | | -15.150 | | -15.150 | -15.150 |
| 2024 | | | | -10.725 | | -10.725 | -25.875 |
| 2025 | 475 | -89 | 386 | -7.590 | -494 | -7.698 | -33.573 |
| 2026 | 2.850 | -534 | 2.316 | -7.260 | -2.825 | -7.768 | -41.341 |
| 2027 | 2.958 | -548 | 2.410 | -7.260 | -2.577 | -7.427 | -48.768 |
| 2028 | 2.958 | -548 | 2.410 | -7.260 | -2.318 | -7.167 | -55.936 |
| 2029 | 3.069 | -562 | 2.507 | -7.260 | -2.046 | -6.799 | -62.735 |
| 2030 | 3.069 | -562 | 2.507 | -7.260 | -1.763 | -6.515 | -69.250 |
| 2031 | 3.185 | -632 | 2.554 | -7.260 | -1.466 | -6.172 | -75.422 |
| 2032 | 3.185 | -632 | 2.554 | -7.260 | -1.156 | -5.862 | -81.284 |
| 2033 | 3.306 | -647 | 2.659 | -7.260 | -831 | -5.433 | -86.717 |
| 2034 | 3.306 | -647 | 2.659 | -7.260 | -492 | -5.093 | -91.810 |
| 2035 | 3.431 | -663 | 2.767 | -7.260 | -139 | -4.632 | -96.442 |
| 2036 | 3.431 | -707 | 2.724 | -7.260 | | -4.536 | -100.979 |
| 2037 | 3.560 | -724 | 2.836 | -7.260 | | -4.424 | -105.402 |
| 2038 | 3.560 | -724 | 2.836 | -3.075 | | -239 | -105.641 |
| 2039 | 3.695 | -741 | 2.953 | -1.005 | | 1.948 | -103.692 |
| 2040 | 3.758 | -750 | 3.009 | | | 3.009 | -100.683 |
| 2041 | 4.159 | -867 | 3.292 | | | 3.292 | -97.391 |

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 |
| | | 37.079 | | | 37.079 |
| | | minus Steuer | | | plus Steuer |
| | | -6.525 | | | 30.855 |
| | | nach Steuer | | | nach Steuer |
| | | 30.555 | | | 67.935 |

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 37.380

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 2.850 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Tilgung Bankdarlehen | Zinsen Bankdarlehen | Annuität Bankdarlehen | Stand Bankdarlehen |
|------|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| 2023 | | | | |
| 2024 | | | | |
| 2025 | 876 | 494 | 1.370 | 65.225 |
| 2026 | 5.396 | 2.825 | 8.221 | 59.829 |
| 2027 | 5.644 | 2.577 | 8.221 | 54.185 |
| 2028 | 5.903 | 2.318 | 8.221 | 48.282 |
| 2029 | 6.174 | 2.046 | 8.221 | 42.108 |
| 2030 | 6.458 | 1.763 | 8.221 | 35.650 |
| 2031 | 6.755 | 1.466 | 8.221 | 28.895 |
| 2032 | 7.065 | 1.156 | 8.221 | 21.830 |
| 2033 | 7.390 | 831 | 8.221 | 14.441 |
| 2034 | 7.729 | 492 | 8.221 | 6.711 |
| 2035 | 6.706 | 139 | 6.846 | |
| 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

| Jahr | Miete * | Neben- kosten ** | Netto- einnahmen | AfA / Werbungskosten | Zinsen | steuerliches Ergebnis | steuerliches Ergebnis kumuliert |
|-------------|--------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------|--------------------------|---------------------------------------|
| 2023 | | | | -10.965 | | -10.965 | -10.965 |
| 2024 | | | | -4.470 | | -4.470 | -15.435 |
| 2025 | 515 | -89 | 426 | -1.140 | -494 | -1.208 | -16.643 |
| 2026 | 3.090 | -534 | 2.556 | -1.635 | -2.825 | -1.903 | -18.546 |
| 2027 | 3.152 | -548 | 2.604 | -1.635 | -2.577 | -1.608 | -20.154 |
| 2028 | 3.215 | -548 | 2.667 | -1.635 | -2.318 | -1.285 | -21.439 |
| 2029 | 3.279 | -562 | 2.717 | -1.635 | -2.046 | -964 | -22.404 |
| 2030 | 3.345 | -562 | 2.783 | -1.635 | -1.763 | -615 | -23.019 |
| 2031 | 3.412 | -632 | 2.780 | -1.635 | -1.466 | -321 | -23.340 |
| 2032 | 3.480 | -632 | 2.848 | -1.635 | -1.156 | 58 | -23.282 |
| 2033 | 3.549 | -647 | 2.902 | -1.635 | -831 | 436 | -22.846 |
| 2034 | 3.620 | -647 | 2.973 | -1.635 | -492 | 847 | -22.000 |
| 2035 | 3.693 | -663 | 3.029 | -1.635 | -139 | 1.255 | -20.744 |
| 2036 | 3.767 | -707 | 3.060 | -1.635 | | 1.425 | -19.320 |
| 2037 | 3.842 | -724 | 3.118 | -1.635 | | 1.483 | -17.836 |
| 2038 | 3.919 | -724 | 3.195 | -1.635 | | 1.560 | -16.276 |
| 2039 | 3.997 | -741 | 3.256 | -1.635 | | 1.621 | -14.655 |
| 2040 | 4.077 | -750 | 3.328 | -1.635 | | 1.693 | -12.962 |
| 2041 | 4.159 | -867 | 3.292 | -1.635 | | 1.657 | -11.305 |
| 2042 | 4.242 | -878 | 3.364 | -1.635 | | 1.729 | -9.576 |
| 2043 | 4.327 | -889 | 3.438 | -1.635 | | 1.803 | -7.773 |
| 2044 | 4.413 | -900 | 3.513 | -1.635 | | 1.878 | -5.895 |
| 2045 | 4.502 | -911 | 3.590 | -1.635 | | 1.955 | -3.939 |
| 2046 | 4.592 | -923 | 3.669 | -1.635 | | 2.034 | -1.906 |
| 2047 | 4.683 | -935 | 3.748 | -1.635 | | 2.113 | 208 |

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 3.090 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.