

# 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

### Barzeichnung

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 159.101 \*

BAUPHASE (2023 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		<b>2023</b>	<b>-10.485</b>
2023	159.101	2024	-7.740
-Barzeichnerbonus	-7.500	2025	-7.264
	<hr/> 151.601		<hr/> -25.489

151.601  
Eigenaufwand vor Steuer

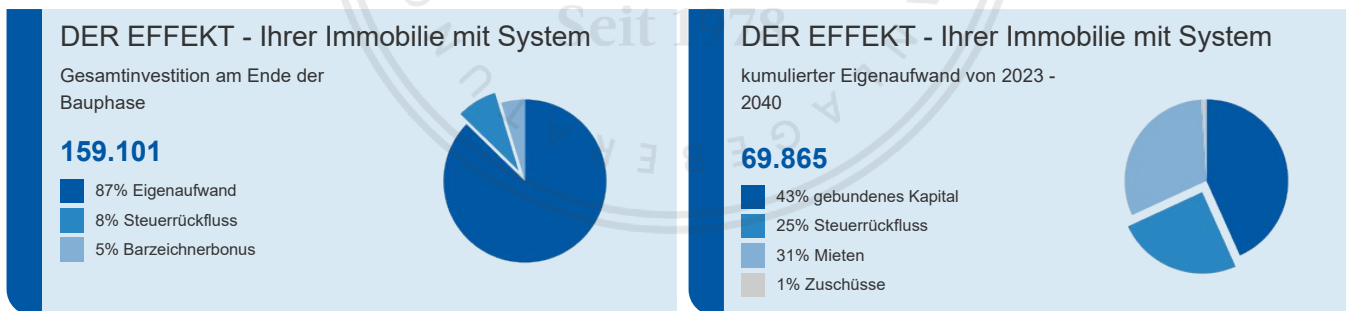
**-12.744**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**138.857**  
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	<b>230</b> pro Monat	<b>2.755</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			<b>383</b> pro Monat
			<b>4.598</b> pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			<b>3,3%</b>

ERTRAGSPHASE (2041   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>69.865</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>3.292</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>4,7 %</b>



\* 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

8020 Graz | Puchstraße 34

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,50 % 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				-151.601		-151.601		-151.601
2024					5.243	5.243	3,46 %	-146.359
2025	386	28	414	414	3.870	4.284	2,93 %	-142.075
2026	2.316	165	2.481	2.481	3.632	6.113	4,30 %	-135.962
2027	2.410	165	2.575	2.575	2.472	5.047	3,71 %	-130.915
2028	2.410	165	2.575	2.575	2.425	5.000	3,82 %	-125.915
2029	2.507	165	2.672	2.672	2.425	5.097	4,05 %	-120.818
2030	2.507	165	2.672	2.672	2.376	5.049	4,18 %	-115.769
2031	2.554	165	2.719	2.719	2.376	5.095	4,40 %	-110.674
2032	2.554	165	2.719	2.719	2.353	5.072	4,58 %	-105.602
2033	2.659	165	2.824	2.824	2.353	5.177	4,90 %	-100.425
2034	2.659	165	2.824	2.824	2.301	5.124	5,10 %	-95.301
2035	2.767	138	2.905	2.905	2.301	5.205	5,46 %	-90.096
2036	2.724		2.724	2.724	2.246	4.970	5,52 %	-85.126
2037	2.836		2.836	2.836	2.268	5.105	6,00 %	-80.021
2038	2.836		2.836	2.836	2.212	5.048	6,31 %	-74.973
2039	2.953		2.953	2.953	119	3.073	4,10 %	-71.900
2040	3.009		3.009	3.009	-974	2.035	2,83 %	<b>-69.865</b>
2041	3.292		<b>3.292</b>	3.292	-1.504	1.788	2,56 %	-68.078

\* 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 *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.485	-10.485	-10.485
2024				-7.740	-7.740	-18.225
2025	475	-89	386	-7.650	-7.264	-25.489
2026	2.850	-534	2.316	-7.260	-4.944	-30.433
2027	2.958	-548	2.410	-7.260	-4.850	-35.282
2028	2.958	-548	2.410	-7.260	-4.850	-40.132
2029	3.069	-562	2.507	-7.260	-4.753	-44.885
2030	3.069	-562	2.507	-7.260	-4.753	-49.638
2031	3.185	-632	2.554	-7.260	-4.706	-54.344
2032	3.185	-632	2.554	-7.260	-4.706	-59.050
2033	3.306	-647	2.659	-7.260	-4.601	-63.652
2034	3.306	-647	2.659	-7.260	-4.601	-68.253
2035	3.431	-663	2.767	-7.260	-4.493	-72.746
2036	3.431	-707	2.724	-7.260	-4.536	-77.282
2037	3.560	-724	2.836	-7.260	-4.424	-81.706
2038	3.560	-724	2.836	-3.075	-239	-81.944
2039	3.695	-741	2.953	-1.005	1.948	-79.996
2040	3.758	-750	3.009		3.009	-76.987
2041	4.159	-867	3.292		3.292	-73.695

### 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
		-6.495			30.885
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>30.585</b>			<b>67.965</b>

**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.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.300	-6.300	-6.300
2024				-1.485	-1.485	-7.785
2025	515	-89	426	-1.200	-774	-8.559
2026	3.090	-534	2.556	-1.635	921	-7.638
2027	3.152	-548	2.604	-1.635	969	-6.668
2028	3.215	-548	2.667	-1.635	1.032	-5.636
2029	3.279	-562	2.717	-1.635	1.082	-4.554
2030	3.345	-562	2.783	-1.635	1.148	-3.406
2031	3.412	-632	2.780	-1.635	1.145	-2.261
2032	3.480	-632	2.848	-1.635	1.213	-1.048
<b>2033</b>	<b>3.549</b>	<b>-647</b>	<b>2.902</b>	<b>-1.635</b>	<b>1.267</b>	<b>219</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 11. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung  
Investments  
Seit 1978

\* Fiktive marktconforme 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/Liebhabeirichtlinien). 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.