

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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 180.315 *

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand

2023	42.500
2024	42.500
2025	20.400
	105.400

Steuerliches Ergebnis

2023	-17.170
2024	-12.155
2025	-8.724
	-38.049

105.400
Eigenaufwand vor Steuer

-19.025

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

86.375

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

74.915

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****

509

pro Monat

6.105

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****

243

pro Monat

2.916

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

92.501

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.731

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

4,0 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

180.315

48% Eigenaufwand
11% Steuerrückfluss
41% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2040

92.501

48% Eigenaufwand
31% Steuerrückfluss
20% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
1% Zuschüsse



* 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 74.915 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
€	2023					-42.500		-42.500	-42.500
	2024					-42.500	8.585	-33.915	-76.415
	2025	438	31	469	-1.553	-21.484	6.078	-15.407	-91.822
	2026	2.625	187	2.812	-9.317	-6.505	4.362	-2.142	-93.964
	2027	2.731	187	2.918	-9.317	-6.398	4.402	-1.996	-95.960
	2028	2.731	187	2.918	-9.317	-6.398	4.209	-2.190	-98.150
	2029	2.842	187	3.029	-9.317	-6.288	4.062	-2.227	-100.377
	2030	2.842	187	3.029	-9.317	-6.288	3.853	-2.435	-102.812
	2031	2.894	187	3.081	-9.317	-6.236	3.692	-2.543	-105.356
	2032	2.894	187	3.081	-9.317	-6.236	3.498	-2.738	-108.094
	2033	3.013	187	3.200	-9.317	-6.117	3.322	-2.795	-110.889
	2034	3.013	187	3.200	-9.317	-6.117	3.079	-3.038	-113.927
	2035	3.136	156	3.292	-7.758	-4.466	2.886	-1.580	-115.507
	2036	3.087		3.087		3.087	2.625	5.712	-109.796
	2037	3.215		3.215		3.215	2.571	5.785	-104.011
	2038	3.215		3.215		3.215	2.507	5.721	-98.289
	2039	3.347		3.347		3.347	135	3.482	-94.807
	2040	3.410		3.410		3.410	-1.104	2.306	-92.501
	2041	3.731		3.731		3.731	-1.705	2.026	-90.475

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 187 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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-17.170		-17.170	-17.170
2024				-12.155		-12.155	-29.325
2025	538	-101	438	-8.602	-560	-8.724	-38.049
2026	3.230	-605	2.625	-8.228	-3.201	-8.804	-46.854
2027	3.352	-621	2.731	-8.228	-2.920	-8.417	-55.271
2028	3.352	-621	2.731	-8.228	-2.627	-8.123	-63.394
2029	3.479	-637	2.842	-8.228	-2.319	-7.706	-71.099
2030	3.479	-637	2.842	-8.228	-1.998	-7.384	-78.484
2031	3.610	-716	2.894	-8.228	-1.662	-6.995	-85.479
2032	3.610	-716	2.894	-8.228	-1.310	-6.644	-92.122
2033	3.746	-733	3.013	-8.228	-942	-6.157	-98.279
2034	3.746	-733	3.013	-8.228	-557	-5.772	-104.052
2035	3.888	-752	3.136	-8.228	-158	-5.250	-109.301
2036	3.888	-801	3.087	-8.228		-5.141	-114.442
2037	4.035	-820	3.215	-8.228		-5.013	-119.456
2038	4.035	-820	3.215	-3.485		-270	-119.726
2039	4.187	-840	3.347	-1.139		2.208	-117.518
2040	4.260	-849	3.410			3.410	-114.108
2041	4.713	-982	3.731			3.731	-110.377

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
		42.023			42.023
		minus Steuer			plus Steuer
		-7.394			34.970
		nach Steuer			nach Steuer
		34.628			76.992

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 42.364

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 3.230 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/Liebhabeireichtlinien). 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

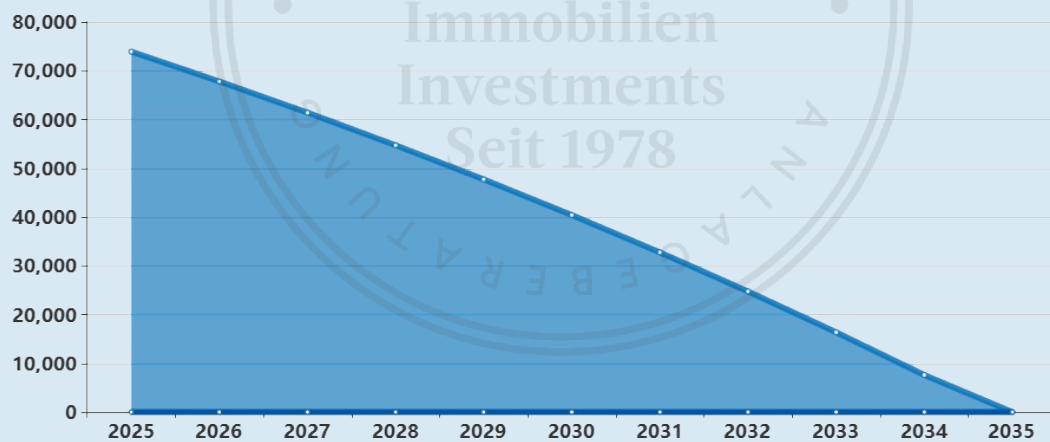
8020 Graz | Puchstraße 34

KREDITÜBERSICHT

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	993	560	1.553	73.922
2026	6.115	3.201	9.317	67.807
2027	6.396	2.920	9.317	61.410
2028	6.690	2.627	9.317	54.720
2029	6.998	2.319	9.317	47.722
2030	7.319	1.998	9.317	40.403
2031	7.655	1.662	9.317	32.748
2032	8.007	1.310	9.317	24.741
2033	8.375	942	9.317	16.366
2034	8.760	557	9.317	7.606
2035	7.600	158	7.758	
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

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.427		-12.427	-12.427
2024				-5.066		-5.066	-17.493
2025	584	-101	483	-1.292	-560	-1.369	-18.862
2026	3.502	-605	2.897	-1.853	-3.201	-2.157	-21.019
2027	3.572	-621	2.951	-1.853	-2.920	-1.822	-22.841
2028	3.643	-621	3.023	-1.853	-2.627	-1.457	-24.298
2029	3.716	-637	3.079	-1.853	-2.319	-1.093	-25.391
2030	3.791	-637	3.154	-1.853	-1.998	-697	-26.088
2031	3.866	-716	3.151	-1.853	-1.662	-364	-26.452
2032	3.944	-716	3.228	-1.853	-1.310	65	-26.387
2033	4.023	-733	3.289	-1.853	-942	494	-25.892
2034	4.103	-733	3.370	-1.853	-557	959	-24.933
2035	4.185	-752	3.433	-1.853	-158	1.423	-23.510
2036	4.269	-801	3.468	-1.853		1.615	-21.895
2037	4.354	-820	3.534	-1.853		1.681	-20.214
2038	4.441	-820	3.621	-1.853		1.768	-18.446
2039	4.530	-840	3.690	-1.853		1.837	-16.609
2040	4.621	-849	3.771	-1.853		1.918	-14.691
2041	4.713	-982	3.731	-1.853		1.878	-12.813
2042	4.807	-995	3.813	-1.853		1.960	-10.853
2043	4.904	-1.007	3.897	-1.853		2.044	-8.809
2044	5.002	-1.020	3.982	-1.853		2.129	-6.681
2045	5.102	-1.033	4.069	-1.853		2.216	-4.465
2046	5.204	-1.046	4.158	-1.853		2.305	-2.160
2047	5.308	-1.060	4.248	-1.853		2.395	235

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 3.502 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.