

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 212.135 *

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	50.000	2023	-20.200
2024	50.000	2024	-14.300
2025	24.000	2025	-10.264
<hr/>		<hr/>	
	124.000		-44.764

124.000
Eigenaufwand vor Steuer

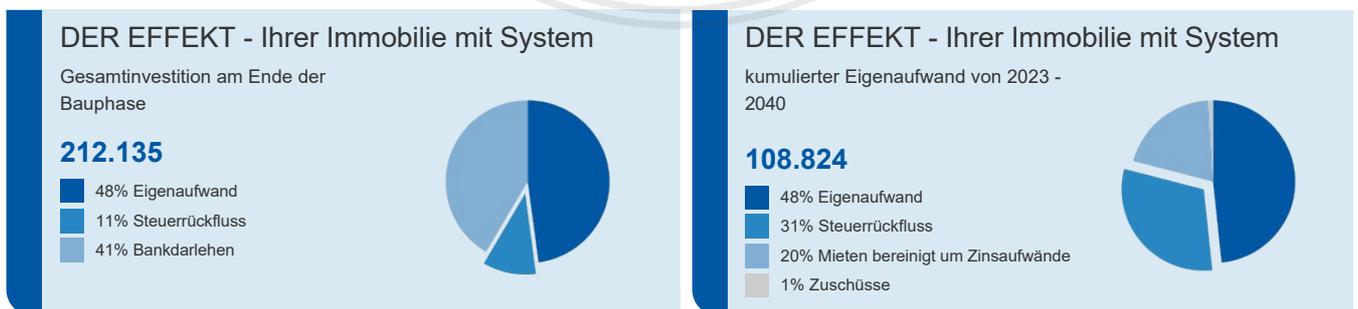
-22.382
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

101.618
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	88.135

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)				
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	599 pro Monat	7.182 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****	
			286 pro Monat	3.431 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	108.824
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.389
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 88.135 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-50.000		-50.000	-50.000
€	2024					-50.000	10.100	-39.900	-89.900
	2025	515	37	551	-1.827	-25.275	7.150	-18.125	-108.025
	2026	3.089	220	3.309	-10.961	-7.652	5.132	-2.520	-110.546
	2027	3.213	220	3.433	-10.961	-7.528	5.179	-2.349	-112.895
	2028	3.213	220	3.433	-10.961	-7.528	4.951	-2.576	-115.471
	2029	3.343	220	3.563	-10.961	-7.398	4.778	-2.620	-118.091
	2030	3.343	220	3.563	-10.961	-7.398	4.533	-2.865	-120.956
	2031	3.405	220	3.625	-10.961	-7.336	4.344	-2.992	-123.948
	2032	3.405	220	3.625	-10.961	-7.336	4.115	-3.221	-127.169
€	2033	3.545	220	3.765	-10.961	-7.196	3.908	-3.288	-130.457
	2034	3.545	220	3.765	-10.961	-7.196	3.622	-3.575	-134.032
	2035	3.690	183	3.873	-9.127	-5.254	3.395	-1.859	-135.891
	2036	3.632		3.632		3.632	3.088	6.720	-129.171
	2037	3.782		3.782		3.782	3.024	6.806	-122.365
	2038	3.782		3.782		3.782	2.949	6.731	-115.634
	2039	3.938		3.938		3.938	159	4.097	-111.537
	2040	4.012		4.012		4.012	-1.299	2.713	-108.824
	2041	4.389		4.389		4.389	-2.006	2.383	-106.441

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 220 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-20.200		-20.200	-20.200
2024				-14.300		-14.300	-34.500
2025	633	-119	515	-10.120	-659	-10.264	-44.764
2026	3.800	-711	3.089	-9.680	-3.766	-10.358	-55.122
2027	3.944	-730	3.213	-9.680	-3.436	-9.902	-65.024
2028	3.944	-730	3.213	-9.680	-3.090	-9.557	-74.581
2029	4.093	-749	3.343	-9.680	-2.729	-9.065	-83.646
2030	4.093	-749	3.343	-9.680	-2.350	-8.687	-92.333
2031	4.247	-842	3.405	-9.680	-1.955	-8.230	-100.563
2032	4.247	-842	3.405	-9.680	-1.541	-7.816	-108.379
2033	4.408	-863	3.545	-9.680	-1.108	-7.244	-115.623
2034	4.408	-863	3.545	-9.680	-656	-6.791	-122.413
2035	4.574	-885	3.690	-9.680	-186	-6.176	-128.590
2036	4.574	-943	3.632	-9.680		-6.048	-134.638
2037	4.747	-965	3.782	-9.680		-5.898	-140.536
2038	4.747	-965	3.782	-4.100		-318	-140.854
2039	4.926	-988	3.938	-1.340		2.598	-138.256
2040	5.011	-999	4.012			4.012	-134.244
2041	5.545	-1.156	4.389			4.389	-129.855

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
		49.439			49.439
		minus Steuer			plus Steuer
		-8.699			41.141
		nach Steuer			nach Steuer
		40.739			90.579

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 49.840

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 3.800 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	1.168	659	1.827	86.967
2026	7.195	3.766	10.961	79.772
2027	7.525	3.436	10.961	72.247
2028	7.871	3.090	10.961	64.376
2029	8.233	2.729	10.961	56.144
2030	8.611	2.350	10.961	47.533
2031	9.006	1.955	10.961	38.527
2032	9.420	1.541	10.961	29.107
2033	9.853	1.108	10.961	19.254
2034	10.305	656	10.961	8.949
2035	8.942	186	9.127	
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-14.620		-14.620	-14.620
2024				-5.960		-5.960	-20.580
2025	687	-119	568	-1.520	-659	-1.611	-22.191
2026	4.120	-711	3.409	-2.180	-3.766	-2.538	-24.728
2027	4.202	-730	3.472	-2.180	-3.436	-2.143	-26.872
2028	4.286	-730	3.556	-2.180	-3.090	-1.714	-28.586
2029	4.372	-749	3.623	-2.180	-2.729	-1.286	-29.872
2030	4.460	-749	3.710	-2.180	-2.350	-820	-30.692
2031	4.549	-842	3.707	-2.180	-1.955	-428	-31.120
2032	4.640	-842	3.798	-2.180	-1.541	77	-31.043
2033	4.733	-863	3.870	-2.180	-1.108	581	-30.461
2034	4.827	-863	3.964	-2.180	-656	1.129	-29.333
2035	4.924	-885	4.039	-2.180	-186	1.674	-27.659
2036	5.022	-943	4.080	-2.180		1.900	-25.759
2037	5.123	-965	4.158	-2.180		1.978	-23.782
2038	5.225	-965	4.260	-2.180		2.080	-21.701
2039	5.330	-988	4.341	-2.180		2.161	-19.540
2040	5.436	-999	4.437	-2.180		2.257	-17.283
2041	5.545	-1.156	4.389	-2.180		2.209	-15.074
2042	5.656	-1.170	4.486	-2.180		2.306	-12.768
2043	5.769	-1.185	4.584	-2.180		2.404	-10.364
2044	5.884	-1.200	4.685	-2.180		2.505	-7.859
2045	6.002	-1.215	4.787	-2.180		2.607	-5.252
2046	6.122	-1.231	4.891	-2.180		2.711	-2.541
2047	6.245	-1.247	4.998	-2.180		2.818	277

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 4.120 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.