

# 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 212.135 \*

BAUPHASE (2023 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		<b>2023</b>	<b>-13.980</b>
2023	212.135	2024	-10.320
-Barzeichnerbonus	-10.000	2025	-9.685
	<hr/> 202.135		<hr/> -33.985

202.135  
Eigenaufwand vor Steuer

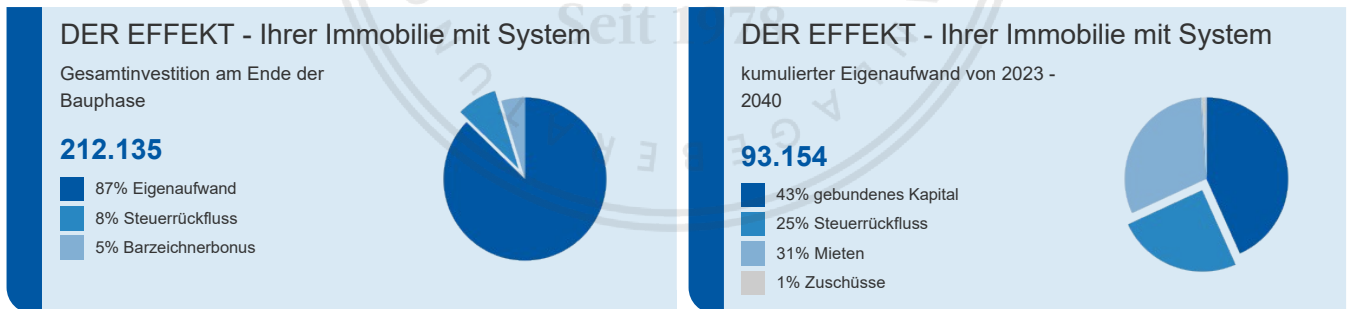
**-16.993**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**185.142**  
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	<b>306</b> pro Monat	<b>3.673</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			<b>511</b> pro Monat
			<b>6.130</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>93.154</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>4.389</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

2,00 % 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				-202.135		-202.135		-202.135
2024					6.990	6.990	3,46 %	-195.145
2025	515	37	551	551	5.160	5.711	2,93 %	-189.434
2026	3.089	220	3.309	3.309	4.843	8.151	4,30 %	-181.282
2027	3.213	220	3.433	3.433	3.296	6.729	3,71 %	-174.553
2028	3.213	220	3.433	3.433	3.233	6.667	3,82 %	-167.886
2029	3.343	220	3.563	3.563	3.233	6.796	4,05 %	-161.090
2030	3.343	220	3.563	3.563	3.168	6.732	4,18 %	-154.359
2031	3.405	220	3.625	3.625	3.168	6.794	4,40 %	-147.565
2032	3.405	220	3.625	3.625	3.137	6.763	4,58 %	-140.803
2033	3.545	220	3.765	3.765	3.137	6.902	4,90 %	-133.900
2034	3.545	220	3.765	3.765	3.068	6.832	5,10 %	-127.068
2035	3.690	183	3.873	3.873	3.068	6.941	5,46 %	-120.128
2036	3.632		3.632	3.632	2.995	6.627	5,52 %	-113.501
2037	3.782		3.782	3.782	3.024	6.806	6,00 %	-106.695
2038	3.782		3.782	3.782	2.949	6.731	6,31 %	-99.964
2039	3.938		3.938	3.938	159	4.097	4,10 %	-95.867
2040	4.012		4.012	4.012	-1.299	2.713	2,83 %	<b>-93.154</b>
2041	4.389		<b>4.389</b>	4.389	-2.006	2.383	2,56 %	-90.770

\* 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 **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-13.980	-13.980	-13.980
2024				-10.320	-10.320	-24.300
2025	633	-119	515	-10.200	-9.685	-33.985
2026	3.800	-711	3.089	-9.680	-6.591	-40.577
2027	3.944	-730	3.213	-9.680	-6.467	-47.043
2028	3.944	-730	3.213	-9.680	-6.467	-53.510
2029	4.093	-749	3.343	-9.680	-6.337	-59.847
2030	4.093	-749	3.343	-9.680	-6.337	-66.184
2031	4.247	-842	3.405	-9.680	-6.275	-72.459
2032	4.247	-842	3.405	-9.680	-6.275	-78.733
2033	4.408	-863	3.545	-9.680	-6.135	-84.869
2034	4.408	-863	3.545	-9.680	-6.135	-91.004
2035	4.574	-885	3.690	-9.680	-5.990	-96.995
2036	4.574	-943	3.632	-9.680	-6.048	-103.043
2037	4.747	-965	3.782	-9.680	-5.898	-108.941
2038	4.747	-965	3.782	-4.100	-318	-109.259
2039	4.926	-988	3.938	-1.340	2.598	-106.661
2040	5.011	-999	4.012		4.012	-102.649
2041	5.545	-1.156	4.389		4.389	-98.260

### 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
		-8.659			41.181
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>40.779</b>			<b>90.619</b>

**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.

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 *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-8.400	-8.400	-8.400
2024				-1.980	-1.980	-10.380
2025	687	-119	568	-1.600	-1.032	-11.412
2026	4.120	-711	3.409	-2.180	1.229	-10.183
2027	4.202	-730	3.472	-2.180	1.292	-8.891
2028	4.286	-730	3.556	-2.180	1.376	-7.515
2029	4.372	-749	3.623	-2.180	1.443	-6.072
2030	4.460	-749	3.710	-2.180	1.530	-4.542
2031	4.549	-842	3.707	-2.180	1.527	-3.015
2032	4.640	-842	3.798	-2.180	1.618	-1.397
<b>2033</b>	<b>4.733</b>	<b>-863</b>	<b>3.870</b>	<b>-2.180</b>	<b>1.690</b>	<b>292</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 11. JAHR**

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

\* Fiktive marktconforme 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/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.