

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 265.169 *

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	62.500	2023	-25.250
2024	62.500	2024	-17.875
2025	30.000	2025	-12.830
<hr/>		<hr/>	
	155.000		-55.955

155.000
Eigenaufwand vor Steuer

-27.978
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

127.022
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	110.169

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	748	8.978	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****	357	4.289
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	136.031
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	5.487
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 110.169 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-62.500		-62.500	-62.500
€	2024					-62.500	12.625	-49.875	-112.375
	2025	643	46	689	-2.284	-31.594	8.938	-22.657	-135.032
	2026	3.861	275	4.136	-13.701	-9.566	6.415	-3.150	-138.182
	2027	4.017	275	4.292	-13.701	-9.409	6.474	-2.936	-141.118
	2028	4.017	275	4.292	-13.701	-9.409	6.189	-3.220	-144.339
	2029	4.179	275	4.454	-13.701	-9.247	5.973	-3.275	-147.613
	2030	4.179	275	4.454	-13.701	-9.247	5.666	-3.582	-151.195
	2031	4.256	275	4.531	-13.701	-9.170	5.430	-3.740	-154.935
	2032	4.256	275	4.531	-13.701	-9.170	5.144	-4.026	-158.961
€	2033	4.431	275	4.706	-13.701	-8.995	4.885	-4.111	-163.072
	2034	4.431	275	4.706	-13.701	-8.995	4.527	-4.468	-167.540
	2035	4.612	229	4.841	-11.409	-6.568	4.244	-2.324	-169.864
	2036	4.539		4.539		4.539	3.860	8.399	-161.464
	2037	4.727		4.727		4.727	3.780	8.508	-152.957
	2038	4.727		4.727		4.727	3.686	8.414	-144.543
	2039	4.922		4.922		4.922	199	5.121	-139.422
	2040	5.015		5.015		5.015	-1.624	3.391	-136.031
	2041	5.487		5.487		5.487	-2.507	2.979	-133.051

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 275 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-25.250		-25.250	-25.250
2024				-17.875		-17.875	-43.125
2025	792	-148	643	-12.650	-824	-12.830	-55.955
2026	4.750	-889	3.861	-12.100	-4.708	-12.947	-68.902
2027	4.929	-913	4.017	-12.100	-4.295	-12.378	-81.280
2028	4.929	-913	4.017	-12.100	-3.863	-11.946	-93.226
2029	5.116	-937	4.179	-12.100	-3.411	-11.332	-104.558
2030	5.116	-937	4.179	-12.100	-2.938	-10.859	-115.417
2031	5.309	-1.053	4.256	-12.100	-2.443	-10.287	-125.704
2032	5.309	-1.053	4.256	-12.100	-1.926	-9.770	-135.474
2033	5.509	-1.079	4.431	-12.100	-1.385	-9.054	-144.528
2034	5.509	-1.079	4.431	-12.100	-820	-8.489	-153.017
2035	5.718	-1.106	4.612	-12.100	-232	-7.720	-160.737
2036	5.718	-1.178	4.539	-12.100		-7.561	-168.298
2037	5.934	-1.206	4.727	-12.100		-7.373	-175.670
2038	5.934	-1.206	4.727	-5.125		-398	-176.068
2039	6.158	-1.235	4.922	-1.675		3.247	-172.820
2040	6.264	-1.249	5.015			5.015	-167.806
2041	6.931	-1.445	5.487			5.487	-162.319

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
		61.798			61.798
		minus Steuer			plus Steuer
		-10.874			51.426
		nach Steuer			nach Steuer
		50.924			113.224

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 62.300

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 4.750 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	1.460	824	2.284	108.709
2026	8.993	4.708	13.701	99.715
2027	9.406	4.295	13.701	90.309
2028	9.839	3.863	13.701	80.470
2029	10.291	3.411	13.701	70.180
2030	10.763	2.938	13.701	59.416
2031	11.258	2.443	13.701	48.159
2032	11.775	1.926	13.701	36.384
2033	12.316	1.385	13.701	24.068
2034	12.882	820	13.701	11.186
2035	11.177	232	11.409	
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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-18.275		-18.275	-18.275
2024				-7.450		-7.450	-25.725
2025	858	-148	710	-1.900	-824	-2.013	-27.738
2026	5.150	-889	4.261	-2.725	-4.708	-3.172	-30.911
2027	5.253	-913	4.340	-2.725	-4.295	-2.679	-33.590
2028	5.358	-913	4.445	-2.725	-3.863	-2.142	-35.732
2029	5.465	-937	4.528	-2.725	-3.411	-1.607	-37.339
2030	5.575	-937	4.638	-2.725	-2.938	-1.025	-38.365
2031	5.686	-1.053	4.633	-2.725	-2.443	-535	-38.900
2032	5.800	-1.053	4.747	-2.725	-1.926	96	-38.804
2033	5.916	-1.079	4.837	-2.725	-1.385	727	-38.077
2034	6.034	-1.079	4.955	-2.725	-820	1.411	-36.666
2035	6.155	-1.106	5.049	-2.725	-232	2.092	-34.574
2036	6.278	-1.178	5.100	-2.725		2.375	-32.199
2037	6.403	-1.206	5.197	-2.725		2.472	-29.727
2038	6.531	-1.206	5.325	-2.725		2.600	-27.127
2039	6.662	-1.235	5.427	-2.725		2.702	-24.425
2040	6.795	-1.249	5.546	-2.725		2.821	-21.604
2041	6.931	-1.445	5.487	-2.725		2.762	-18.842
2042	7.070	-1.463	5.607	-2.725		2.882	-15.960
2043	7.211	-1.481	5.730	-2.725		3.005	-12.955
2044	7.355	-1.500	5.856	-2.725		3.131	-9.824
2045	7.503	-1.519	5.984	-2.725		3.259	-6.566
2046	7.653	-1.538	6.114	-2.725		3.389	-3.176
2047	7.806	-1.558	6.247	-2.725		3.522	346

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 5.150 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.