

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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 318.203 *

BAUPHASE (2023 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2023	-20.970
2023	318.203	2024	-15.480
-Barzeichnerbonus	-15.000	2025	-14.528
	<u>303.203</u>		<u>-50.978</u>

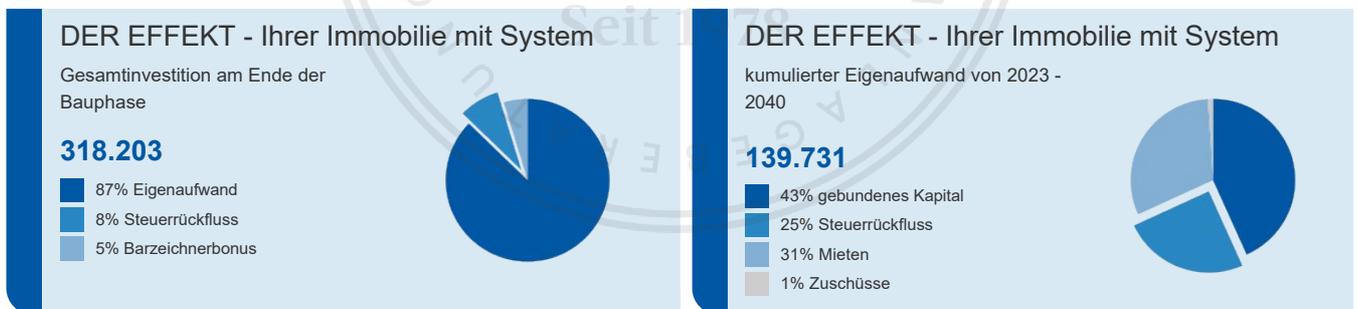
303.203
Eigenaufwand vor Steuer

-25.489
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

277.714
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	459 pro Monat	5.510 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			766 pro Monat
			9.195 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,3%

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	139.731
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	6.584
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,7 %



* 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2023				-303.203		-303.203		-303.203
2024					10.485	10.485	3,46 %	-292.718
2025	772	55	827	827	7.740	8.567	2,93 %	-284.150
2026	4.633	330	4.963	4.963	7.264	12.227	4,30 %	-271.924
2027	4.820	330	5.150	5.150	4.944	10.094	3,71 %	-261.830
2028	4.820	330	5.150	5.150	4.850	10.000	3,82 %	-251.830
2029	5.015	330	5.345	5.345	4.850	10.195	4,05 %	-241.635
2030	5.015	330	5.345	5.345	4.753	10.097	4,18 %	-231.538
2031	5.108	330	5.438	5.438	4.753	10.190	4,40 %	-221.348
2032	5.108	330	5.438	5.438	4.706	10.144	4,58 %	-211.204
2033	5.317	330	5.647	5.647	4.706	10.353	4,90 %	-200.851
2034	5.317	330	5.647	5.647	4.601	10.249	5,10 %	-190.602
2035	5.534	275	5.809	5.809	4.601	10.411	5,46 %	-180.191
2036	5.447		5.447	5.447	4.493	9.940	5,52 %	-170.251
2037	5.673		5.673	5.673	4.536	10.209	6,00 %	-160.042
2038	5.673		5.673	5.673	4.424	10.096	6,31 %	-149.945
2039	5.907		5.907	5.907	239	6.145	4,10 %	-143.800
2040	6.018		6.018	6.018	-1.948	4.069	2,83 %	-139.731
2041	6.584		6.584	6.584	-3.009	3.575	2,56 %	-136.156

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 330 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-20.970	-20.970	-20.970
2024				-15.480	-15.480	-36.450
2025	950	-178	772	-15.300	-14.528	-50.978
2026	5.700	-1.067	4.633	-14.520	-9.887	-60.865
2027	5.915	-1.095	4.820	-14.520	-9.700	-70.565
2028	5.915	-1.095	4.820	-14.520	-9.700	-80.265
2029	6.139	-1.124	5.015	-14.520	-9.505	-89.770
2030	6.139	-1.124	5.015	-14.520	-9.505	-99.275
2031	6.371	-1.263	5.108	-14.520	-9.412	-108.688
2032	6.371	-1.263	5.108	-14.520	-9.412	-118.100
2033	6.611	-1.294	5.317	-14.520	-9.203	-127.303
2034	6.611	-1.294	5.317	-14.520	-9.203	-136.506
2035	6.861	-1.327	5.534	-14.520	-8.986	-145.492
2036	6.861	-1.414	5.447	-14.520	-9.073	-154.564
2037	7.120	-1.447	5.673	-14.520	-8.847	-163.412
2038	7.120	-1.447	5.673	-6.150	-477	-163.889
2039	7.389	-1.482	5.907	-2.010	3.897	-159.992
2040	7.517	-1.499	6.018		6.018	-153.974
2041	8.317	-1.734	6.584		6.584	-147.390

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
		74.158			74.158
		minus Steuer			plus Steuer
		-12.989			61.771
		nach Steuer			nach Steuer
		61.169			135.929

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 74.760

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 5.700 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

3,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-12.600	-12.600	-12.600
2024				-2.970	-2.970	-15.570
2025	1.030	-178	852	-2.400	-1.548	-17.118
2026	6.180	-1.067	5.113	-3.270	1.843	-15.275
2027	6.304	-1.095	5.208	-3.270	1.938	-13.337
2028	6.430	-1.095	5.335	-3.270	2.065	-11.272
2029	6.558	-1.124	5.434	-3.270	2.164	-9.108
2030	6.689	-1.124	5.565	-3.270	2.295	-6.813
2031	6.823	-1.263	5.560	-3.270	2.290	-4.523
2032	6.960	-1.263	5.697	-3.270	2.427	-2.096
2033	7.099	-1.294	5.805	-3.270	2.535	439

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 6.180 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/Liebhabeireichtlinien). 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.