

# 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

3,50 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 371.236 \*

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	87.500	2023	-35.350
2024	87.500	2024	-25.025
2025	42.000	2025	-17.962
	217.000		-78.337

217.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-39.169**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**177.831**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Bankdarlehen ***	154.236

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	1.047	12.569	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****	500	6.004
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	190.443
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	7.681
<b>Rendite</b> 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 154.236 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

3,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2023					-87.500		-87.500	-87.500
2024					-87.500	17.675	-69.825	-157.325
2025	901	64	965	-3.197	-44.232	12.513	-31.719	-189.044
2026	5.405	385	5.790	-19.182	-13.392	8.981	-4.411	-193.455
2027	5.624	385	6.009	-19.182	-13.173	9.063	-4.110	-197.565
2028	5.624	385	6.009	-19.182	-13.173	8.665	-4.509	-202.074
2029	5.850	385	6.235	-19.182	-12.946	8.362	-4.584	-206.658
2030	5.850	385	6.235	-19.182	-12.946	7.932	-5.014	-211.672
2031	5.959	385	6.344	-19.182	-12.838	7.601	-5.237	-216.909
2032	5.959	385	6.344	-19.182	-12.838	7.201	-5.637	-222.546
2033	6.203	385	6.588	-19.182	-12.594	6.839	-5.755	-228.300
2034	6.203	385	6.588	-19.182	-12.594	6.338	-6.255	-234.556
2035	6.457	321	6.778	-15.973	-9.195	5.942	-3.253	-237.809
2036	6.355		6.355		6.355	5.404	11.759	-226.050
2037	6.618		6.618		6.618	5.292	11.911	-214.139
2038	6.618		6.618		6.618	5.161	11.779	-202.360
2039	6.891		6.891		6.891	278	7.170	-195.191
2040	7.021		7.021		7.021	-2.273	4.748	<b>-190.443</b>
2041	7.681		<b>7.681</b>		7.681	-3.510	4.171	-186.272

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 385 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

3,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-35.350		-35.350	-35.350
2024				-25.025		-25.025	-60.375
2025	1.108	-208	901	-17.710	-1.153	-17.962	-78.337
2026	6.650	-1.245	5.405	-16.940	-6.591	-18.126	-96.463
2027	6.901	-1.278	5.624	-16.940	-6.013	-17.329	-113.792
2028	6.901	-1.278	5.624	-16.940	-5.408	-16.724	-130.516
2029	7.162	-1.312	5.850	-16.940	-4.775	-15.865	-146.381
2030	7.162	-1.312	5.850	-16.940	-4.113	-15.203	-161.584
2031	7.432	-1.474	5.959	-16.940	-3.421	-14.402	-175.986
2032	7.432	-1.474	5.959	-16.940	-2.697	-13.678	-189.663
2033	7.713	-1.510	6.203	-16.940	-1.939	-12.676	-202.340
2034	7.713	-1.510	6.203	-16.940	-1.147	-11.884	-214.224
2035	8.005	-1.548	6.457	-16.940	-325	-10.808	-225.032
2036	8.005	-1.649	6.355	-16.940		-10.585	-235.617
2037	8.307	-1.689	6.618	-16.940		-10.322	-245.938
2038	8.307	-1.689	6.618	-7.175		-557	-246.495
2039	8.621	-1.730	6.891	-2.345		4.546	-241.949
2040	8.770	-1.749	7.021			7.021	-234.928
2041	9.704	-2.022	7.681			7.681	-227.247

### 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
		86.518			86.518
		minus Steuer			plus Steuer
		-15.224			71.996
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>71.294</b>			<b>158.514</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 87.220**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 6.650 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

3,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	2.044	1.153	3.197	152.192
2026	12.591	6.591	19.182	139.602
2027	13.169	6.013	19.182	126.432
2028	13.774	5.408	19.182	112.658
2029	14.407	4.775	19.182	98.252
2030	15.069	4.113	19.182	83.183
2031	15.761	3.421	19.182	67.422
2032	16.485	2.697	19.182	50.937
2033	17.242	1.939	19.182	33.695
2034	18.034	1.147	19.182	15.660
2035	15.648	325	15.973	
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

3,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-25.585		-25.585	-25.585
2024				-10.430		-10.430	-36.015
2025	1.202	-208	994	-2.660	-1.153	-2.819	-38.834
2026	7.210	-1.245	5.965	-3.815	-6.591	-4.441	-43.275
2027	7.354	-1.278	6.077	-3.815	-6.013	-3.751	-47.026
2028	7.501	-1.278	6.224	-3.815	-5.408	-2.999	-50.025
2029	7.651	-1.312	6.340	-3.815	-4.775	-2.250	-52.275
2030	7.804	-1.312	6.493	-3.815	-4.113	-1.435	-53.710
2031	7.960	-1.474	6.487	-3.815	-3.421	-749	-54.459
2032	8.120	-1.474	6.646	-3.815	-2.697	134	-54.325
2033	8.282	-1.510	6.772	-3.815	-1.939	1.018	-53.308
2034	8.448	-1.510	6.938	-3.815	-1.147	1.975	-51.332
2035	8.617	-1.548	7.069	-3.815	-325	2.929	-48.403
2036	8.789	-1.649	7.140	-3.815		3.325	-45.079
2037	8.965	-1.689	7.276	-3.815		3.461	-41.618
2038	9.144	-1.689	7.455	-3.815		3.640	-37.978
2039	9.327	-1.730	7.597	-3.815		3.782	-34.195
2040	9.513	-1.749	7.765	-3.815		3.950	-30.246
2041	9.704	-2.022	7.681	-3.815		3.866	-26.379
2042	9.898	-2.048	7.850	-3.815		4.035	-22.344
2043	10.096	-2.073	8.022	-3.815		4.207	-18.137
2044	10.298	-2.100	8.198	-3.815		4.383	-13.754
2045	10.504	-2.126	8.377	-3.815		4.562	-9.192
2046	10.714	-2.154	8.560	-3.815		4.745	-4.447
<b>2047</b>	<b>10.928</b>	<b>-2.182</b>	<b>8.746</b>	<b>-3.815</b>		<b>4.931</b>	<b>484</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 7.210 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.