

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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 424.270 *

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	100.000	2023	-40.400
2024	100.000	2024	-28.600
2025	48.000	2025	-20.528
	248.000		-89.528

248.000
Eigenaufwand vor Steuer

-44.764

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

203.236

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

176.270

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****

1.197
pro Monat

14.364
pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****

572
pro Monat

6.862
pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

217.649

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

8.779

Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)

4,0 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

424.270

- 48% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 41% Bankdarlehen



DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2040

217.649

- 48% Eigenaufwand
- 31% Steuerrückfluss
- 20% Mieten bereinigt um Zinsaufwände
- 1% Zuschüsse



* 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 176.270 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto- einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-100.000		-100.000	-100.000
€	2024					-100.000	20.200	-79.800	-179.800
	2025	1.030	73	1.103	-3.654	-50.551	14.300	-36.251	-216.051
	2026	6.177	440	6.617	-21.922	-15.305	10.264	-5.041	-221.092
	2027	6.427	440	6.867	-21.922	-15.055	10.358	-4.697	-225.789
	2028	6.427	440	6.867	-21.922	-15.055	9.902	-5.153	-230.942
	2029	6.686	440	7.126	-21.922	-14.796	9.557	-5.239	-236.181
	2030	6.686	440	7.126	-21.922	-14.796	9.065	-5.730	-241.911
	2031	6.810	440	7.250	-21.922	-14.672	8.687	-5.985	-247.896
	2032	6.810	440	7.250	-21.922	-14.672	8.230	-6.442	-254.338
€	2033	7.089	440	7.529	-21.922	-14.393	7.816	-6.577	-260.915
	2034	7.089	440	7.529	-21.922	-14.393	7.244	-7.149	-268.064
	2035	7.379	367	7.746	-18.255	-10.509	6.791	-3.718	-271.782
	2036	7.263		7.263		7.263	6.176	13.439	-258.343
	2037	7.564		7.564		7.564	6.048	13.612	-244.731
	2038	7.564		7.564		7.564	5.898	13.462	-231.269
	2039	7.876		7.876		7.876	318	8.194	-223.075
	2040	8.024		8.024		8.024	-2.598	5.426	-217.649
	2041	8.779		8.779		8.779	-4.012	4.767	-212.882

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 440 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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-40.400		-40.400	-40.400
2024				-28.600		-28.600	-69.000
2025	1.267	-237	1.030	-20.240	-1.318	-20.528	-89.528
2026	7.600	-1.423	6.177	-19.360	-7.533	-20.716	-110.244
2027	7.887	-1.460	6.427	-19.360	-6.872	-19.805	-130.048
2028	7.887	-1.460	6.427	-19.360	-6.180	-19.113	-149.162
2029	8.185	-1.499	6.686	-19.360	-5.457	-18.131	-167.292
2030	8.185	-1.499	6.686	-19.360	-4.701	-17.374	-184.667
2031	8.494	-1.684	6.810	-19.360	-3.909	-16.459	-201.126
2032	8.494	-1.684	6.810	-19.360	-3.082	-15.632	-216.758
2033	8.815	-1.726	7.089	-19.360	-2.216	-14.487	-231.245
2034	8.815	-1.726	7.089	-19.360	-1.311	-13.582	-244.827
2035	9.148	-1.769	7.379	-19.360	-371	-12.352	-257.179
2036	9.148	-1.885	7.263	-19.360		-12.097	-269.276
2037	9.494	-1.930	7.564	-19.360		-11.796	-281.072
2038	9.494	-1.930	7.564	-8.200		-636	-281.708
2039	9.852	-1.977	7.876	-2.680		5.196	-276.513
2040	10.022	-1.999	8.024			8.024	-268.489
2041	11.090	-2.311	8.779			8.779	-259.710

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
		98.877			98.877
		minus Steuer			plus Steuer
		-17.399			82.281
		nach Steuer			nach Steuer
		81.479			181.159

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 99.680

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 7.600 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

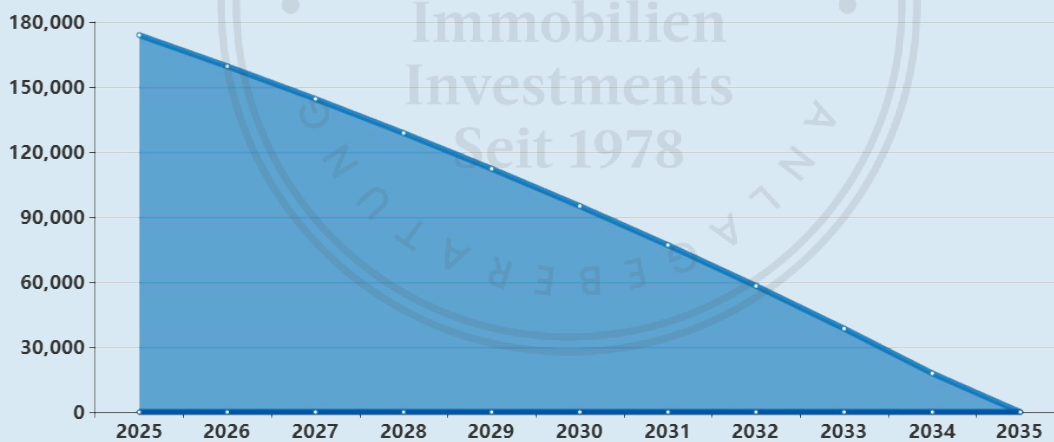
8020 Graz | Puchstraße 34

KREDITÜBERSICHT

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	2.336	1.318	3.654	173.934
2026	14.389	7.533	21.922	159.545
2027	15.050	6.872	21.922	144.494
2028	15.742	6.180	21.922	128.752
2029	16.465	5.457	21.922	112.287
2030	17.221	4.701	21.922	95.066
2031	18.013	3.909	21.922	77.054
2032	18.840	3.082	21.922	58.214
2033	19.706	2.216	21.922	38.508
2034	20.611	1.311	21.922	17.897
2035	17.883	371	18.255	
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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-29.240		-29.240	-29.240
2024				-11.920		-11.920	-41.160
2025	1.373	-237	1.136	-3.040	-1.318	-3.221	-44.381
2026	8.240	-1.423	6.817	-4.360	-7.533	-5.076	-49.457
2027	8.405	-1.460	6.945	-4.360	-6.872	-4.287	-53.744
2028	8.573	-1.460	7.113	-4.360	-6.180	-3.427	-57.171
2029	8.744	-1.499	7.245	-4.360	-5.457	-2.572	-59.743
2030	8.919	-1.499	7.420	-4.360	-4.701	-1.640	-61.383
2031	9.098	-1.684	7.414	-4.360	-3.909	-856	-62.239
2032	9.280	-1.684	7.596	-4.360	-3.082	154	-62.086
2033	9.465	-1.726	7.739	-4.360	-2.216	1.163	-60.923
2034	9.654	-1.726	7.929	-4.360	-1.311	2.257	-58.665
2035	9.848	-1.769	8.078	-4.360	-371	3.347	-55.318
2036	10.045	-1.885	8.159	-4.360		3.799	-51.519
2037	10.245	-1.930	8.315	-4.360		3.955	-47.563
2038	10.450	-1.930	8.520	-4.360		4.160	-43.403
2039	10.659	-1.977	8.683	-4.360		4.323	-39.080
2040	10.873	-1.999	8.874	-4.360		4.514	-34.566
2041	11.090	-2.311	8.779	-4.360		4.419	-30.148
2042	11.312	-2.340	8.972	-4.360		4.612	-25.536
2043	11.538	-2.370	9.168	-4.360		4.808	-20.728
2044	11.769	-2.400	9.369	-4.360		5.009	-15.719
2045	12.004	-2.430	9.574	-4.360		5.214	-10.505
2046	12.244	-2.461	9.783	-4.360		5.423	-5.082
2047	12.489	-2.493	9.996	-4.360		5.636	554

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 25. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 8.240 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.