

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

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 424.270 *

BAUPHASE (2023 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2023	-27.960
2023	424.270	2024	-20.640
-Barzeichnerbonus	-20.000	2025	-19.370
	<u>404.270</u>		<u>-67.970</u>

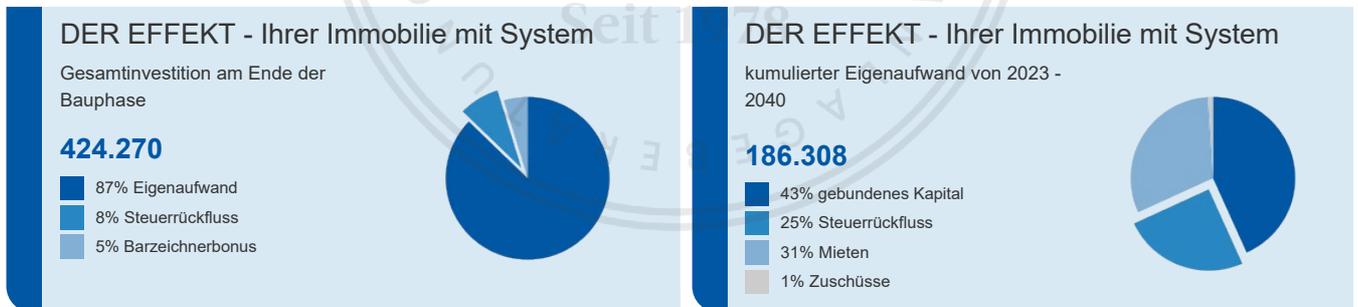
404.270
Eigenaufwand vor Steuer

-33.985
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

370.285
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	612 pro Monat	7.347 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			1.022 pro Monat
			12.260 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,3%

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	186.308
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	8.779
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

4,00 % 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				-404.270		-404.270		-404.270
2024					13.980	13.980	3,46 %	-390.290
2025	1.030	73	1.103	1.103	10.320	11.423	2,93 %	-378.867
2026	6.177	440	6.617	6.617	9.685	16.302	4,30 %	-362.565
2027	6.427	440	6.867	6.867	6.591	13.458	3,71 %	-349.106
2028	6.427	440	6.867	6.867	6.467	13.333	3,82 %	-335.773
2029	6.686	440	7.126	7.126	6.467	13.593	4,05 %	-322.180
2030	6.686	440	7.126	7.126	6.337	13.463	4,18 %	-308.717
2031	6.810	440	7.250	7.250	6.337	13.587	4,40 %	-295.130
2032	6.810	440	7.250	7.250	6.275	13.525	4,58 %	-281.605
2033	7.089	440	7.529	7.529	6.275	13.804	4,90 %	-267.801
2034	7.089	440	7.529	7.529	6.135	13.665	5,10 %	-254.136
2035	7.379	367	7.746	7.746	6.135	13.881	5,46 %	-240.255
2036	7.263		7.263	7.263	5.990	13.254	5,52 %	-227.001
2037	7.564		7.564	7.564	6.048	13.612	6,00 %	-213.389
2038	7.564		7.564	7.564	5.898	13.462	6,31 %	-199.927
2039	7.876		7.876	7.876	318	8.194	4,10 %	-191.733
2040	8.024		8.024	8.024	-2.598	5.426	2,83 %	-186.308
2041	8.779		8.779	8.779	-4.012	4.767	2,56 %	-181.541

* 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 *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-27.960	-27.960	-27.960
2024				-20.640	-20.640	-48.600
2025	1.267	-237	1.030	-20.400	-19.370	-67.970
2026	7.600	-1.423	6.177	-19.360	-13.183	-81.153
2027	7.887	-1.460	6.427	-19.360	-12.933	-94.086
2028	7.887	-1.460	6.427	-19.360	-12.933	-107.020
2029	8.185	-1.499	6.686	-19.360	-12.674	-119.693
2030	8.185	-1.499	6.686	-19.360	-12.674	-132.367
2031	8.494	-1.684	6.810	-19.360	-12.550	-144.917
2032	8.494	-1.684	6.810	-19.360	-12.550	-157.467
2033	8.815	-1.726	7.089	-19.360	-12.271	-169.738
2034	8.815	-1.726	7.089	-19.360	-12.271	-182.008
2035	9.148	-1.769	7.379	-19.360	-11.981	-193.989
2036	9.148	-1.885	7.263	-19.360	-12.097	-206.086
2037	9.494	-1.930	7.564	-19.360	-11.796	-217.882
2038	9.494	-1.930	7.564	-8.200	-636	-218.518
2039	9.852	-1.977	7.876	-2.680	5.196	-213.323
2040	10.022	-1.999	8.024		8.024	-205.299
2041	11.090	-2.311	8.779		8.779	-196.520

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
		-17.319			82.361
		nach Steuer			nach Steuer
		81.559			181.239

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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

TOTALGEWINNBERECHNUNG

4,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-16.800	-16.800	-16.800
2024				-3.960	-3.960	-20.760
2025	1.373	-237	1.136	-3.200	-2.064	-22.824
2026	8.240	-1.423	6.817	-4.360	2.457	-20.367
2027	8.405	-1.460	6.945	-4.360	2.585	-17.782
2028	8.573	-1.460	7.113	-4.360	2.753	-15.029
2029	8.744	-1.499	7.245	-4.360	2.885	-12.144
2030	8.919	-1.499	7.420	-4.360	3.060	-9.084
2031	9.098	-1.684	7.414	-4.360	3.054	-6.030
2032	9.280	-1.684	7.596	-4.360	3.236	-2.795
2033	9.465	-1.726	7.739	-4.360	3.379	585

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* Fiktive marktconforme 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/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.