

# 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 530.338 \*

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	125.000	2023	-50.500
2024	125.000	2024	-35.750
2025	60.000	2025	-25.660
	<b>310.000</b>		<b>-111.910</b>

310.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-55.955**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**254.045**  
Eigenaufwand NACH STEUER

<b>Fremdkapital</b>	
Bankdarlehen ***	220.338

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	<b>1.496</b> pro Monat	<b>17.956</b> pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****	<b>715</b> pro Monat	<b>8.577</b> pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
<b>Eigenaufwand</b> nach Steuer und Nebenkosten	<b>272.061</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>10.973</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>4,0 %</b>



- \* 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 220.338 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Nettoeinnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-125.000		-125.000	-125.000
€	2024					-125.000	25.250	-99.750	-224.750
	2025	1.287	92	1.379	-4.567	-63.189	17.875	-45.314	-270.064
	2026	7.721	550	8.271	-27.402	-19.131	12.830	-6.301	-276.364
	2027	8.034	550	8.584	-27.402	-18.819	12.947	-5.872	-282.236
	2028	8.034	550	8.584	-27.402	-18.819	12.378	-6.441	-288.677
	2029	8.358	550	8.908	-27.403	-18.495	11.946	-6.549	-295.226
	2030	8.358	550	8.908	-27.403	-18.495	11.332	-7.163	-302.389
	2031	8.513	550	9.063	-27.403	-18.340	10.859	-7.481	-309.870
	2032	8.513	550	9.063	-27.403	-18.340	10.287	-8.053	-317.923
€	2033	8.862	550	9.412	-27.403	-17.991	9.770	-8.221	-326.144
	2034	8.862	550	9.412	-27.403	-17.991	9.054	-8.936	-335.080
	2035	9.224	458	9.682	-22.818	-13.136	8.489	-4.648	-339.728
	2036	9.079		9.079		9.079	7.720	16.799	-322.929
	2037	9.455		9.455		9.455	7.561	17.015	-305.913
	2038	9.455		9.455		9.455	7.373	16.827	-289.086
	2039	9.845		9.845		9.845	398	10.242	-278.844
	2040	10.030		10.030		10.030	-3.247	6.782	<b>-272.061</b>
	2041	10.973		<b>10.973</b>		10.973	-5.015	5.958	-266.103

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 550 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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-50.500		-50.500	-50.500
2024				-35.750		-35.750	-86.250
2025	1.583	-296	1.287	-25.300	-1.647	-25.660	-111.910
2026	9.500	-1.779	7.721	-24.200	-9.416	-25.894	-137.805
2027	9.859	-1.825	8.034	-24.200	-8.590	-24.756	-162.560
2028	9.859	-1.825	8.034	-24.200	-7.725	-23.892	-186.452
2029	10.231	-1.874	8.358	-24.200	-6.821	-22.664	-209.116
2030	10.231	-1.874	8.358	-24.200	-5.876	-21.718	-230.834
2031	10.618	-2.105	8.513	-24.200	-4.887	-20.574	-251.408
2032	10.618	-2.105	8.513	-24.200	-3.852	-19.540	-270.948
2033	11.019	-2.157	8.862	-24.200	-2.771	-18.109	-289.057
2034	11.019	-2.157	8.862	-24.200	-1.639	-16.977	-306.034
2035	11.435	-2.211	9.224	-24.200	-464	-15.440	-321.474
2036	11.435	-2.356	9.079	-24.200		-15.121	-336.595
2037	11.867	-2.412	9.455	-24.200		-14.745	-351.340
2038	11.867	-2.412	9.455	-10.250		-795	-352.136
2039	12.315	-2.471	9.845	-3.350		6.495	-345.641
2040	12.528	-2.498	10.030			10.030	-335.611
2041	13.862	-2.889	10.973			10.973	-324.638

### 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
		123.597			123.597
		minus Steuer			plus Steuer
		-21.748			102.852
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>101.848</b>			<b>226.448</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 124.600**

\* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 9.500 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.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

## KREDITÜBERSICHT

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	2.920	1.647	4.567	217.417
2026	17.987	9.416	27.402	199.431
2027	18.813	8.590	27.402	180.618
2028	19.677	7.725	27.402	160.941
2029	20.581	6.821	27.403	140.359
2030	21.527	5.876	27.403	118.833
2031	22.516	4.887	27.403	96.317
2032	23.550	3.852	27.403	72.767
2033	24.632	2.771	27.403	48.135
2034	25.764	1.639	27.403	22.371
2035	22.354	464	22.818	
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

5,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-36.550		-36.550	-36.550
2024				-14.900		-14.900	-51.450
2025	1.717	-296	1.420	-3.800	-1.647	-4.027	-55.477
2026	10.300	-1.779	8.521	-5.450	-9.416	-6.344	-61.821
2027	10.506	-1.825	8.681	-5.450	-8.590	-5.359	-67.180
2028	10.716	-1.825	8.891	-5.450	-7.725	-4.284	-71.464
2029	10.930	-1.874	9.057	-5.450	-6.821	-3.214	-74.679
2030	11.149	-1.874	9.275	-5.450	-5.876	-2.050	-76.729
2031	11.372	-2.105	9.267	-5.450	-4.887	-1.070	-77.799
2032	11.599	-2.105	9.494	-5.450	-3.852	192	-77.607
2033	11.831	-2.157	9.674	-5.450	-2.771	1.454	-76.154
2034	12.068	-2.157	9.911	-5.450	-1.639	2.822	-73.332
2035	12.309	-2.211	10.098	-5.450	-464	4.184	-69.148
2036	12.556	-2.356	10.199	-5.450		4.749	-64.398
2037	12.807	-2.412	10.394	-5.450		4.944	-59.454
2038	13.063	-2.412	10.650	-5.450		5.200	-54.254
2039	13.324	-2.471	10.853	-5.450		5.403	-48.850
2040	13.591	-2.498	11.092	-5.450		5.642	-43.208
2041	13.862	-2.889	10.973	-5.450		5.523	-37.685
2042	14.140	-2.925	11.214	-5.450		5.764	-31.920
2043	14.422	-2.962	11.460	-5.450		6.010	-25.910
2044	14.711	-3.000	11.711	-5.450		6.261	-19.649
2045	15.005	-3.038	11.967	-5.450		6.517	-13.131
2046	15.305	-3.077	12.228	-5.450		6.778	-6.353
<b>2047</b>	<b>15.611</b>	<b>-3.117</b>	<b>12.495</b>	<b>-5.450</b>		<b>7.045</b>	<b>692</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 10.300 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.