

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

PROGNOSERECHNUNG

mit angenommener Inflation von 2,5% p.a. | entspricht nicht der Dokumentationsmappe

1,00 % KOMMANDITANTEILE KREDITZEICHNUNG

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 106.068 *

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	25.000	2023	-10.100
2024	25.000	2024	-7.150
2025	12.000	2025	-5.136
	62.000		-22.386

62.000
Eigenaufwand vor Steuer

-11.193
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

50.807
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	44.068

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	298 pro Monat	3.577 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****	142 pro Monat	1.706 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	54.076
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	2.340
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,3 %



* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragung- 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 44.068 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
	2023					-25.000		-25.000	-25.000
€	2024					-25.000	5.050	-19.950	-44.950
	2025	253	18	271	-913	-12.642	3.575	-9.067	-54.017
	2026	1.518	110	1.628	-5.481	-3.852	2.568	-1.284	-55.301
	2027	1.595	110	1.705	-5.481	-3.776	2.602	-1.173	-56.474
	2028	1.595	110	1.705	-5.481	-3.776	2.481	-1.294	-57.768
	2029	1.675	110	1.785	-5.481	-3.695	2.395	-1.300	-59.069
	2030	1.675	110	1.785	-5.481	-3.695	2.264	-1.431	-60.499
	2031	1.723	110	1.833	-5.481	-3.647	2.170	-1.477	-61.977
	2032	1.723	110	1.833	-5.481	-3.647	2.047	-1.600	-63.577
€	2033	1.811	110	1.921	-5.480	-3.559	1.944	-1.615	-65.192
	2034	1.811	110	1.921	-5.480	-3.559	1.791	-1.768	-66.960
	2035	1.904	92	1.995	-4.564	-2.568	1.678	-890	-67.850
	2036	1.875		1.875		1.875	1.515	3.389	-64.461
	2037	1.971		1.971		1.971	1.483	3.454	-61.007
	2038	1.971		1.971		1.971	1.434	3.406	-57.601
	2039	2.073		2.073		2.073	39	2.112	-55.489
	2040	2.114		2.114		2.114	-701	1.413	-54.076
	2041	2.340		2.340		2.340	-1.057	1.283	-52.793

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 110 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.100		-10.100	-10.100
2024				-7.150		-7.150	-17.250
2025	312	-59	253	-5.060	-329	-5.136	-22.386
2026	1.870	-352	1.518	-4.840	-1.883	-5.205	-27.591
2027	1.958	-363	1.595	-4.840	-1.718	-4.963	-32.554
2028	1.958	-363	1.595	-4.840	-1.545	-4.790	-37.344
2029	2.051	-375	1.675	-4.840	-1.364	-4.529	-41.873
2030	2.051	-375	1.675	-4.840	-1.175	-4.340	-46.213
2031	2.147	-424	1.723	-4.840	-977	-4.094	-50.307
2032	2.147	-424	1.723	-4.840	-771	-3.887	-54.195
2033	2.249	-437	1.811	-4.840	-554	-3.583	-57.777
2034	2.249	-437	1.811	-4.840	-328	-3.356	-61.134
2035	2.355	-451	1.904	-4.840	-93	-3.029	-64.163
2036	2.355	-480	1.875	-4.840		-2.965	-67.128
2037	2.466	-495	1.971	-4.840		-2.869	-69.997
2038	2.466	-495	1.971	-2.050		-79	-70.075
2039	2.582	-510	2.073	-670		1.403	-68.673
2040	2.630	-516	2.114			2.114	-66.559
2041	2.940	-600	2.340			2.340	-64.218

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
		25.175			25.175
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.577			20.343
		nach Steuer			nach Steuer
		20.597			45.517

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 24.920

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 1.870 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 5,0% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2027 (2,5% 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

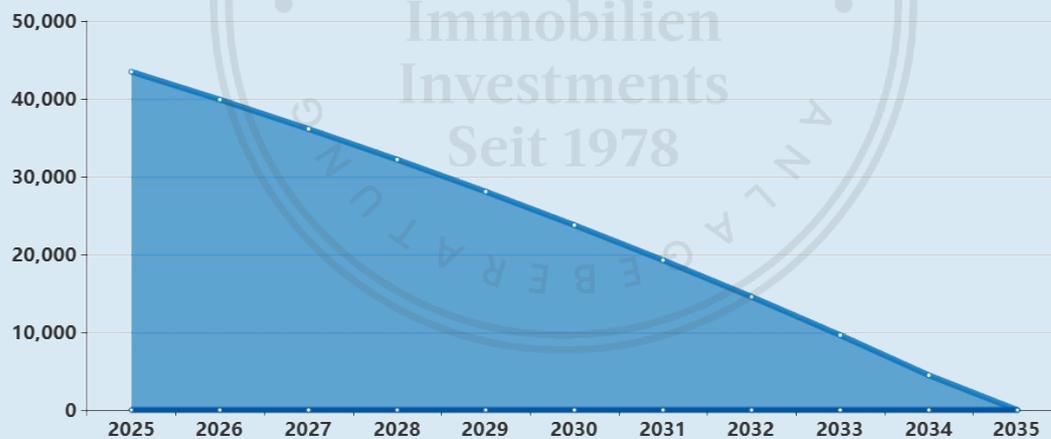
8020 Graz | Puchstraße 34

KREDITÜBERSICHT

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	584	329	913	43.483
2026	3.597	1.883	5.481	39.886
2027	3.763	1.718	5.481	36.124
2028	3.935	1.545	5.481	32.188
2029	4.116	1.364	5.481	28.072
2030	4.305	1.175	5.481	23.766
2031	4.503	977	5.481	19.263
2032	4.710	771	5.481	14.553
2033	4.926	554	5.480	9.627
2034	5.153	328	5.480	4.474
2035	4.471	93	4.564	
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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-7.310		-7.310	-7.310
2024				-2.980		-2.980	-10.290
2025	338	-59	280	-760	-329	-810	-11.100
2026	2.030	-352	1.678	-1.090	-1.883	-1.295	-12.395
2027	2.081	-363	1.717	-1.090	-1.718	-1.090	-13.485
2028	2.133	-363	1.769	-1.090	-1.545	-866	-14.351
2029	2.186	-375	1.811	-1.090	-1.364	-643	-14.994
2030	2.241	-375	1.865	-1.090	-1.175	-400	-15.394
2031	2.297	-424	1.873	-1.090	-977	-195	-15.589
2032	2.354	-424	1.930	-1.090	-771	70	-15.519
2033	2.413	-437	1.976	-1.090	-554	332	-15.187
2034	2.473	-437	2.036	-1.090	-328	618	-14.569
2035	2.535	-451	2.084	-1.090	-93	901	-13.668
2036	2.599	-480	2.119	-1.090		1.029	-12.639
2037	2.664	-495	2.169	-1.090		1.079	-11.560
2038	2.730	-495	2.236	-1.090		1.146	-10.415
2039	2.798	-510	2.289	-1.090		1.199	-9.216
2040	2.868	-516	2.353	-1.090		1.263	-7.953
2041	2.940	-600	2.340	-1.090		1.250	-6.703
2042	3.014	-609	2.404	-1.090		1.314	-5.389
2043	3.089	-619	2.470	-1.090		1.380	-4.009
2044	3.166	-629	2.537	-1.090		1.447	-2.562
2045	3.245	-639	2.606	-1.090		1.516	-1.046
2046	3.326	-650	2.677	-1.090		1.587	541

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 2.030 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% 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 24. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.