

# 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 BARZEICHNUNG

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 106.068 \*

BAUPHASE (2023 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
<b>Eigenaufwand</b>		2023	-6.990
2023	106.068	2024	-5.160
Barzeichnungsbonus	-5.000	2025	-4.847
	<hr/> 101.068		<hr/> -16.997

101.068  
Eigenaufwand vor Steuer

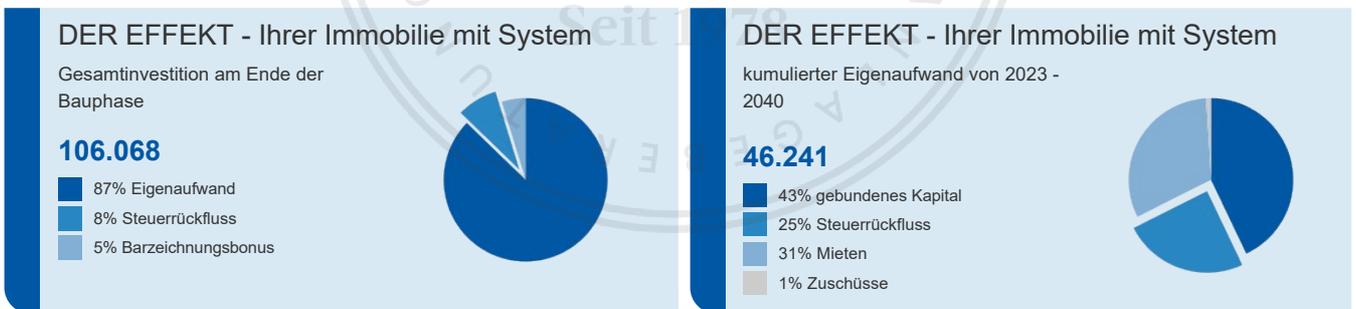
**-8.498**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

---

**92.569**  
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	<b>156</b> pro Monat	<b>1.875</b> pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			<b>257</b> pro Monat
			<b>3.087</b> pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			<b>3,3%</b>

ERTRAGSPHASE (2041   nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	<b>46.241</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>2.340</b>
<b>Rendite</b> in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>5,1 %</b>



\* 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss *	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2023				-101.068		-101.068		-101.068
2024					3.495	3.495	3,46 %	-97.573
2025	253	18	271	271	2.580	2.851	2,92 %	-94.721
2026	1.518	110	1.628	1.628	2.423	4.052	4,28 %	-90.669
2027	1.595	110	1.705	1.705	1.661	3.366	3,71 %	-87.304
2028	1.595	110	1.705	1.705	1.623	3.327	3,81 %	-83.976
2029	1.675	110	1.785	1.785	1.623	3.408	4,06 %	-80.568
2030	1.675	110	1.785	1.785	1.582	3.368	4,18 %	-77.201
2031	1.723	110	1.833	1.833	1.582	3.416	4,42 %	-73.785
2032	1.723	110	1.833	1.833	1.558	3.392	4,60 %	-70.393
2033	1.811	110	1.921	1.921	1.558	3.480	4,94 %	-66.914
2034	1.811	110	1.921	1.921	1.514	3.436	5,13 %	-63.478
2035	1.904	92	1.995	1.995	1.514	3.510	5,53 %	-59.968
2036	1.875		1.875	1.875	1.468	3.343	5,57 %	-56.625
2037	1.971		1.971	1.971	1.483	3.454	6,10 %	-53.171
2038	1.971		1.971	1.971	1.434	3.406	6,41 %	-49.766
2039	2.073		2.073	2.073	39	2.112	4,24 %	-47.654
2040	2.114		2.114	2.114	-701	1.413	2,96 %	<b>-46.241</b>
2041	2.340		<b>2.340</b>	2.340	-1.057	1.283	2,78 %	-44.958

\* 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 *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.990	-6.990	-6.990
2024				-5.160	-5.160	-12.150
2025	312	-59	253	-5.100	-4.847	-16.997
2026	1.870	-352	1.518	-4.840	-3.322	-20.319
2027	1.958	-363	1.595	-4.840	-3.245	-23.564
2028	1.958	-363	1.595	-4.840	-3.245	-26.809
2029	2.051	-375	1.675	-4.840	-3.165	-29.974
2030	2.051	-375	1.675	-4.840	-3.165	-33.138
2031	2.147	-424	1.723	-4.840	-3.117	-36.255
2032	2.147	-424	1.723	-4.840	-3.117	-39.372
2033	2.249	-437	1.811	-4.840	-3.029	-42.400
2034	2.249	-437	1.811	-4.840	-3.029	-45.429
2035	2.355	-451	1.904	-4.840	-2.936	-48.365
2036	2.355	-480	1.875	-4.840	-2.965	-51.331
2037	2.466	-495	1.971	-4.840	-2.869	-54.199
2038	2.466	-495	1.971	-2.050	-79	-54.278
2039	2.582	-510	2.073	-670	1.403	-52.875
2040	2.630	-516	2.114		2.114	-50.761
2041	2.940	-600	2.340		2.340	-48.421

### 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
		-4.557			20.363
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>20.617</b>			<b>45.537</b>

**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.

# NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-4.200	-4.200	-4.200
2024				-990	-990	-5.190
2025	338	-59	280	-800	-520	-5.710
2026	2.030	-352	1.678	-1.090	588	-5.122
2027	2.081	-363	1.717	-1.090	627	-4.495
2028	2.133	-363	1.769	-1.090	679	-3.815
2029	2.186	-375	1.811	-1.090	721	-3.094
2030	2.241	-375	1.865	-1.090	775	-2.319
2031	2.297	-424	1.873	-1.090	783	-1.536
2032	2.354	-424	1.930	-1.090	840	-696
<b>2033</b>	<b>2.413</b>	<b>-437</b>	<b>1.976</b>	<b>-1.090</b>	<b>886</b>	<b>190</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 11. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung  
Investments  
Seit 1978

\* 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/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.