

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

1,50 % KOMMANDITANTEILE KREDITZEICHNUNG

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 159.101 *

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand

2023	37.500
2024	37.500
2025	18.000
	93.000

Steuerliches Ergebnis

2023	-15.150
2024	-10.725
2025	-7.705
	-33.580

93.000
Eigenaufwand vor Steuer

-16.790

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

76.210

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***

66.101

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)

Ø Eigenaufwand
vor Steuer ****

447

pro Monat

5.366

pro Jahr

Ø Eigenaufwand
nach Steuer ****

213

pro Monat

2.559

pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten

81.115

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

3.511

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

4,3 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

159.101

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

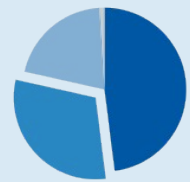


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2040

81.115

- 48% Eigenaufwand
- 30% Steuerrückfluss
- 21% 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 66.101 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

	Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
€	2023					-37.500		-37.500	-37.500
	2024					-37.500	7.575	-29.925	-67.425
	2025	380	28	407	-1.370	-18.963	5.363	-13.601	-81.026
	2026	2.277	165	2.442	-8.221	-5.778	3.852	-1.926	-82.952
	2027	2.392	165	2.557	-8.221	-5.663	3.904	-1.760	-84.711
	2028	2.392	165	2.557	-8.221	-5.663	3.722	-1.941	-86.652
	2029	2.513	165	2.678	-8.221	-5.543	3.593	-1.950	-88.603
	2030	2.513	165	2.678	-8.221	-5.543	3.397	-2.146	-90.749
	2031	2.585	165	2.750	-8.221	-5.471	3.255	-2.216	-92.965
	2032	2.585	165	2.750	-8.221	-5.471	3.071	-2.400	-95.365
	2033	2.717	165	2.882	-8.221	-5.339	2.915	-2.423	-97.788
	2034	2.717	165	2.882	-8.221	-5.339	2.687	-2.652	-100.440
	2035	2.856	138	2.993	-6.846	-3.852	2.517	-1.335	-101.775
	2036	2.812		2.812		2.812	2.272	5.084	-96.691
	2037	2.957		2.957		2.957	2.224	5.181	-91.510
	2038	2.957		2.957		2.957	2.151	5.109	-86.402
	2039	3.109		3.109		3.109	59	3.168	-83.234
	2040	3.171		3.171		3.171	-1.052	2.119	-81.115
	2041	3.511		3.511		3.511	-1.586	1.925	-79.190

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 165 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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-15.150		-15.150	-15.150
2024				-10.725		-10.725	-25.875
2025	468	-88	380	-7.590	-494	-7.705	-33.580
2026	2.805	-528	2.277	-7.260	-2.825	-7.807	-41.387
2027	2.937	-545	2.392	-7.260	-2.577	-7.444	-48.831
2028	2.937	-545	2.392	-7.260	-2.318	-7.185	-56.017
2029	3.076	-563	2.513	-7.260	-2.046	-6.793	-62.810
2030	3.076	-563	2.513	-7.260	-1.763	-6.510	-69.320
2031	3.221	-636	2.585	-7.260	-1.466	-6.141	-75.461
2032	3.221	-636	2.585	-7.260	-1.156	-5.831	-81.292
2033	3.373	-656	2.717	-7.260	-831	-5.374	-86.666
2034	3.373	-656	2.717	-7.260	-492	-5.035	-91.701
2035	3.532	-677	2.856	-7.260	-139	-4.544	-96.244
2036	3.532	-720	2.812	-7.260		-4.448	-100.692
2037	3.699	-742	2.957	-7.260		-4.303	-104.995
2038	3.699	-742	2.957	-3.075		-118	-105.113
2039	3.873	-764	3.109	-1.005		2.104	-103.009
2040	3.945	-774	3.171			3.171	-99.838
2041	4.410	-899	3.511			3.511	-96.327

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
		37.762			37.762
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.866			30.514
		nach Steuer			nach Steuer
		30.896			68.276

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 37.380

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 2.805 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/Liebhabeireichtlinien). 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

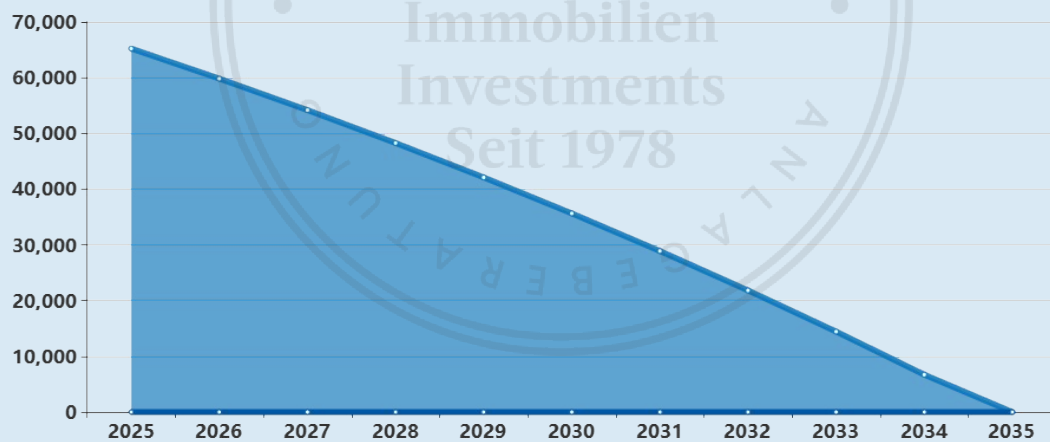
8020 Graz | Puchstraße 34

KREDITÜBERSICHT

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	876	494	1.370	65.225
2026	5.396	2.825	8.221	59.829
2027	5.644	2.577	8.221	54.185
2028	5.903	2.318	8.221	48.282
2029	6.174	2.046	8.221	42.108
2030	6.458	1.763	8.221	35.650
2031	6.755	1.466	8.221	28.895
2032	7.065	1.156	8.221	21.830
2033	7.390	831	8.221	14.441
2034	7.729	492	8.221	6.711
2035	6.706	139	6.846	
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

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.965		-10.965	-10.965
2024				-4.470		-4.470	-15.435
2025	507	-88	420	-1.140	-494	-1.215	-16.650
2026	3.045	-528	2.517	-1.635	-2.825	-1.942	-18.592
2027	3.121	-545	2.576	-1.635	-2.577	-1.636	-20.228
2028	3.199	-545	2.654	-1.635	-2.318	-1.298	-21.526
2029	3.279	-563	2.716	-1.635	-2.046	-965	-22.491
2030	3.361	-563	2.798	-1.635	-1.763	-600	-23.091
2031	3.445	-636	2.809	-1.635	-1.466	-292	-23.383
2032	3.531	-636	2.895	-1.635	-1.156	104	-23.279
2033	3.620	-656	2.964	-1.635	-831	497	-22.781
2034	3.710	-656	3.054	-1.635	-492	927	-21.854
2035	3.803	-677	3.126	-1.635	-139	1.352	-20.502
2036	3.898	-720	3.178	-1.635		1.543	-18.959
2037	3.995	-742	3.254	-1.635		1.619	-17.340
2038	4.095	-742	3.353	-1.635		1.718	-15.622
2039	4.198	-764	3.433	-1.635		1.798	-13.824
2040	4.303	-774	3.529	-1.635		1.894	-11.930
2041	4.410	-899	3.511	-1.635		1.876	-10.055
2042	4.520	-914	3.607	-1.635		1.972	-8.083
2043	4.633	-928	3.705	-1.635		2.070	-6.013
2044	4.749	-944	3.806	-1.635		2.171	-3.843
2045	4.868	-959	3.909	-1.635		2.274	-1.569
2046	4.990	-975	4.015	-1.635		2.380	811

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 3.045 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/Liebhabereichtlinien). 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.