

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 BARZEICHNUNG

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 159.101 *

BAUPHASE (2023 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2023	-10.485
2023	159.101	2024	-7.740
Barzeichnungsbonus	-7.500	2025	-7.270
	<hr/> 151.601		<hr/> -25.495

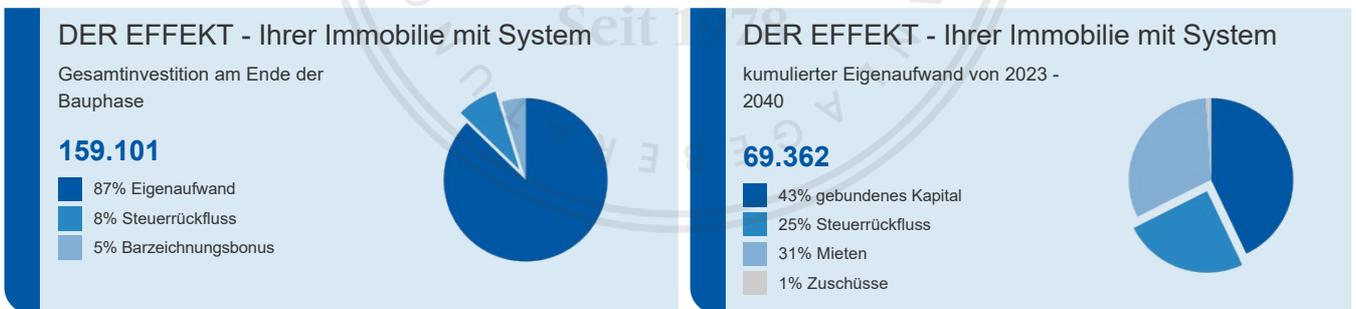
151.601
Eigenaufwand vor Steuer

-12.748
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

138.854
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	234 pro Monat	2.812 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			386 pro Monat
			4.631 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,3%

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	69.362
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	3.511
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,1 %



* 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

1,50 % 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				-151.601		-151.601		-151.601
2024					5.243	5.243	3,46 %	-146.359
2025	380	28	407	407	3.870	4.277	2,92 %	-142.082
2026	2.277	165	2.442	2.442	3.635	6.078	4,28 %	-136.004
2027	2.392	165	2.557	2.557	2.491	5.049	3,71 %	-130.955
2028	2.392	165	2.557	2.557	2.434	4.991	3,81 %	-125.964
2029	2.513	165	2.678	2.678	2.434	5.112	4,06 %	-120.852
2030	2.513	165	2.678	2.678	2.374	5.051	4,18 %	-115.801
2031	2.585	165	2.750	2.750	2.374	5.123	4,42 %	-110.678
2032	2.585	165	2.750	2.750	2.338	5.087	4,60 %	-105.590
2033	2.717	165	2.882	2.882	2.338	5.220	4,94 %	-100.370
2034	2.717	165	2.882	2.882	2.271	5.154	5,13 %	-95.217
2035	2.856	138	2.993	2.993	2.271	5.265	5,53 %	-89.952
2036	2.812		2.812	2.812	2.202	5.014	5,57 %	-84.938
2037	2.957		2.957	2.957	2.224	5.181	6,10 %	-79.757
2038	2.957		2.957	2.957	2.151	5.109	6,41 %	-74.649
2039	3.109		3.109	3.109	59	3.168	4,24 %	-71.481
2040	3.171		3.171	3.171	-1.052	2.119	2,96 %	-69.362
2041	3.511		3.511	3.511	-1.586	1.925	2,78 %	-67.436

* 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 *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.485	-10.485	-10.485
2024				-7.740	-7.740	-18.225
2025	468	-88	380	-7.650	-7.270	-25.495
2026	2.805	-528	2.277	-7.260	-4.983	-30.478
2027	2.937	-545	2.392	-7.260	-4.868	-35.346
2028	2.937	-545	2.392	-7.260	-4.868	-40.213
2029	3.076	-563	2.513	-7.260	-4.747	-44.960
2030	3.076	-563	2.513	-7.260	-4.747	-49.707
2031	3.221	-636	2.585	-7.260	-4.675	-54.382
2032	3.221	-636	2.585	-7.260	-4.675	-59.058
2033	3.373	-656	2.717	-7.260	-4.543	-63.601
2034	3.373	-656	2.717	-7.260	-4.543	-68.143
2035	3.532	-677	2.856	-7.260	-4.404	-72.548
2036	3.532	-720	2.812	-7.260	-4.448	-76.996
2037	3.699	-742	2.957	-7.260	-4.303	-81.299
2038	3.699	-742	2.957	-3.075	-118	-81.417
2039	3.873	-764	3.109	-1.005	2.104	-79.313
2040	3.945	-774	3.171		3.171	-76.142
2041	4.410	-899	3.511		3.511	-72.631

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
		-6.836			30.544
		nach Steuer			nach Steuer
		30.926			68.306

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/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.300	-6.300	-6.300
2024				-1.485	-1.485	-7.785
2025	507	-88	420	-1.200	-780	-8.565
2026	3.045	-528	2.517	-1.635	882	-7.683
2027	3.121	-545	2.576	-1.635	941	-6.742
2028	3.199	-545	2.654	-1.635	1.019	-5.723
2029	3.279	-563	2.716	-1.635	1.081	-4.642
2030	3.361	-563	2.798	-1.635	1.163	-3.478
2031	3.445	-636	2.809	-1.635	1.174	-2.304
2032	3.531	-636	2.895	-1.635	1.260	-1.044
2033	3.620	-656	2.964	-1.635	1.329	284

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* 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/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.