

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE KREDITZEICHNUNG

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 212.135 *

BAUPHASE (2023 - 2025)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2023	50.000	2023	-20.200
2024	50.000	2024	-14.300
2025	24.000	2025	-10.273
	124.000		-44.773

124.000
Eigenaufwand vor Steuer

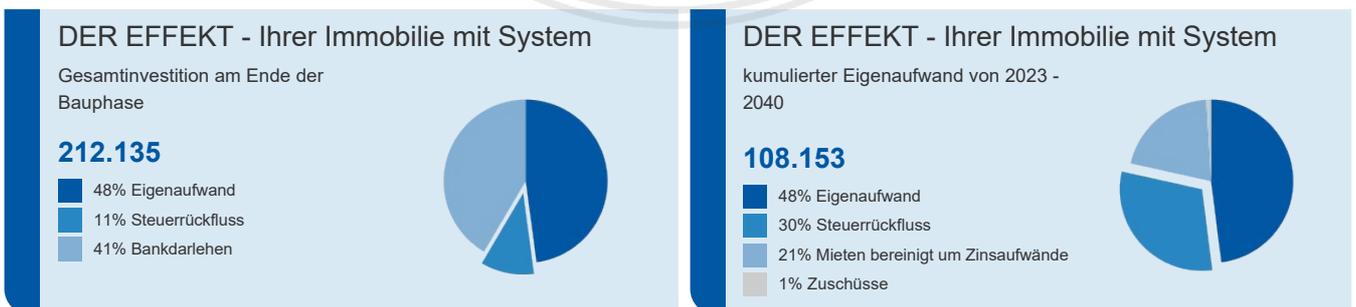
-22.386
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

101.614
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	88.135

FINANZIERUNGSPHASE (2026 - 2035)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer ****	596 pro Monat	7.155 pro Jahr	Ø Eigenaufwand nach Steuer ****	284 pro Monat	3.412 pro Jahr

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	108.153
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.681
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 88.135 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer ***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2023					-50.000		-50.000	-50.000
2024					-50.000	10.100	-39.900	-89.900
2025	506	37	543	-1.827	-25.284	7.150	-18.134	-108.034
2026	3.036	220	3.256	-10.961	-7.705	5.136	-2.568	-110.602
2027	3.190	220	3.410	-10.961	-7.551	5.205	-2.346	-112.949
2028	3.190	220	3.410	-10.961	-7.551	4.963	-2.588	-115.537
2029	3.351	220	3.571	-10.961	-7.390	4.790	-2.600	-118.137
2030	3.351	220	3.571	-10.961	-7.390	4.529	-2.861	-120.998
2031	3.447	220	3.667	-10.961	-7.294	4.340	-2.955	-123.953
2032	3.447	220	3.667	-10.961	-7.294	4.094	-3.200	-127.153
2033	3.623	220	3.843	-10.961	-7.118	3.887	-3.231	-130.384
2034	3.623	220	3.843	-10.961	-7.118	3.583	-3.535	-133.920
2035	3.807	183	3.991	-9.127	-5.137	3.356	-1.780	-135.700
2036	3.749		3.749		3.749	3.029	6.779	-128.921
2037	3.943		3.943		3.943	2.965	6.908	-122.013
2038	3.943		3.943		3.943	2.869	6.811	-115.202
2039	4.145		4.145		4.145	79	4.224	-110.978
2040	4.228		4.228		4.228	-1.403	2.826	-108.153
2041	4.681		4.681		4.681	-2.114	2.567	-105.586

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 220 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-20.200		-20.200	-20.200
2024				-14.300		-14.300	-34.500
2025	623	-117	506	-10.120	-659	-10.273	-44.773
2026	3.740	-704	3.036	-9.680	-3.766	-10.410	-55.183
2027	3.916	-727	3.190	-9.680	-3.436	-9.926	-65.109
2028	3.916	-727	3.190	-9.680	-3.090	-9.580	-74.689
2029	4.101	-751	3.351	-9.680	-2.729	-9.058	-83.747
2030	4.101	-751	3.351	-9.680	-2.350	-8.680	-92.426
2031	4.295	-848	3.447	-9.680	-1.955	-8.188	-100.615
2032	4.295	-848	3.447	-9.680	-1.541	-7.774	-108.389
2033	4.497	-875	3.623	-9.680	-1.108	-7.165	-115.554
2034	4.497	-875	3.623	-9.680	-656	-6.713	-122.267
2035	4.710	-902	3.807	-9.680	-186	-6.058	-128.325
2036	4.710	-960	3.749	-9.680		-5.931	-134.256
2037	4.932	-989	3.943	-9.680		-5.737	-139.993
2038	4.932	-989	3.943	-4.100		-157	-140.151
2039	5.164	-1.019	4.145	-1.340		2.805	-137.345
2040	5.260	-1.032	4.228			4.228	-133.117
2041	5.880	-1.199	4.681			4.681	-128.436

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
		50.350			50.350
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.155			40.685
		nach Steuer			nach Steuer
		41.195			91.035

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 49.840

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 3.740 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2023				
2024				
2025	1.168	659	1.827	86.967
2026	7.195	3.766	10.961	79.772
2027	7.525	3.436	10.961	72.247
2028	7.871	3.090	10.961	64.376
2029	8.233	2.729	10.961	56.144
2030	8.611	2.350	10.961	47.533
2031	9.006	1.955	10.961	38.527
2032	9.420	1.541	10.961	29.107
2033	9.853	1.108	10.961	19.254
2034	10.305	656	10.961	8.949
2035	8.942	186	9.127	
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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-14.620		-14.620	-14.620
2024				-5.960		-5.960	-20.580
2025	677	-117	559	-1.520	-659	-1.619	-22.199
2026	4.060	-704	3.356	-2.180	-3.766	-2.590	-24.789
2027	4.162	-727	3.435	-2.180	-3.436	-2.181	-26.970
2028	4.266	-727	3.539	-2.180	-3.090	-1.731	-28.701
2029	4.372	-751	3.622	-2.180	-2.729	-1.287	-29.988
2030	4.481	-751	3.731	-2.180	-2.350	-799	-30.788
2031	4.594	-848	3.745	-2.180	-1.955	-389	-31.177
2032	4.708	-848	3.860	-2.180	-1.541	139	-31.038
2033	4.826	-875	3.951	-2.180	-1.108	663	-30.375
2034	4.947	-875	4.072	-2.180	-656	1.237	-29.138
2035	5.070	-902	4.168	-2.180	-186	1.803	-27.336
2036	5.197	-960	4.237	-2.180		2.057	-25.279
2037	5.327	-989	4.338	-2.180		2.158	-23.121
2038	5.460	-989	4.471	-2.180		2.291	-20.829
2039	5.597	-1.019	4.577	-2.180		2.397	-18.432
2040	5.737	-1.032	4.705	-2.180		2.525	-15.907
2041	5.880	-1.199	4.681	-2.180		2.501	-13.406
2042	6.027	-1.218	4.809	-2.180		2.629	-10.777
2043	6.178	-1.238	4.940	-2.180		2.760	-8.017
2044	6.332	-1.258	5.074	-2.180		2.894	-5.123
2045	6.491	-1.279	5.212	-2.180		3.032	-2.091
2046	6.653	-1.300	5.353	-2.180		3.173	1.082

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 24. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 4.060 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.