

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 BARZEICHNUNG

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 212.135 *

BAUPHASE (2023 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2023	-13.980
2023	212.135	2024	-10.320
Barzeichnungsbonus	-10.000	2025	-9.694
	<u>202.135</u>		<u>-33.994</u>

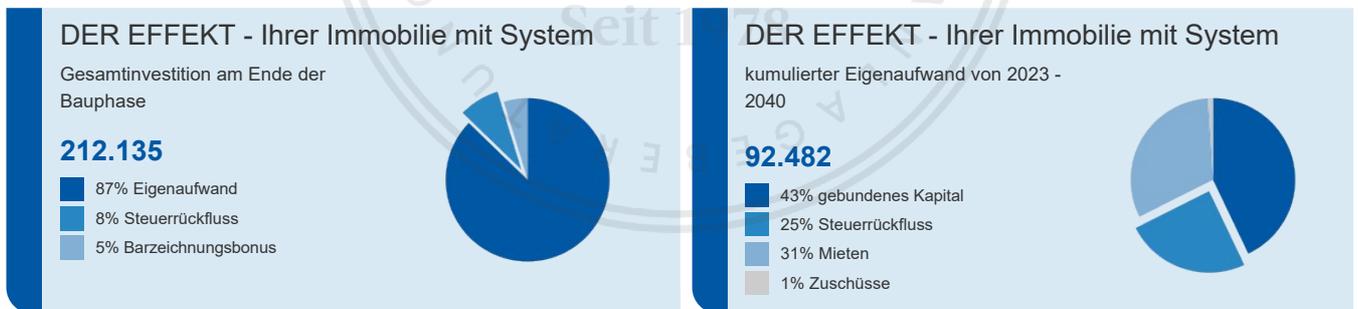
202.135
Eigenaufwand vor Steuer

-16.997
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

185.138
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	312 pro Monat	3.749 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			515 pro Monat
			6.175 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,3%

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	92.482
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	4.681
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

2,00 % 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				-202.135		-202.135		-202.135
2024					6.990	6.990	3,46 %	-195.145
2025	506	37	543	543	5.160	5.703	2,92 %	-189.442
2026	3.036	220	3.256	3.256	4.847	8.103	4,28 %	-181.339
2027	3.190	220	3.410	3.410	3.322	6.732	3,71 %	-174.607
2028	3.190	220	3.410	3.410	3.245	6.655	3,81 %	-167.952
2029	3.351	220	3.571	3.571	3.245	6.816	4,06 %	-161.137
2030	3.351	220	3.571	3.571	3.165	6.735	4,18 %	-154.401
2031	3.447	220	3.667	3.667	3.165	6.831	4,42 %	-147.570
2032	3.447	220	3.667	3.667	3.117	6.783	4,60 %	-140.787
2033	3.623	220	3.843	3.843	3.117	6.960	4,94 %	-133.827
2034	3.623	220	3.843	3.843	3.029	6.871	5,13 %	-126.956
2035	3.807	183	3.991	3.991	3.029	7.019	5,53 %	-119.937
2036	3.749		3.749	3.749	2.936	6.686	5,57 %	-113.251
2037	3.943		3.943	3.943	2.965	6.908	6,10 %	-106.343
2038	3.943		3.943	3.943	2.869	6.811	6,41 %	-99.531
2039	4.145		4.145	4.145	79	4.224	4,24 %	-95.308
2040	4.228		4.228	4.228	-1.403	2.826	2,96 %	-92.482
2041	4.681		4.681	4.681	-2.114	2.567	2,78 %	-89.915

* 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 **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-13.980	-13.980	-13.980
2024				-10.320	-10.320	-24.300
2025	623	-117	506	-10.200	-9.694	-33.994
2026	3.740	-704	3.036	-9.680	-6.644	-40.638
2027	3.916	-727	3.190	-9.680	-6.490	-47.128
2028	3.916	-727	3.190	-9.680	-6.490	-53.618
2029	4.101	-751	3.351	-9.680	-6.329	-59.947
2030	4.101	-751	3.351	-9.680	-6.329	-66.277
2031	4.295	-848	3.447	-9.680	-6.233	-72.510
2032	4.295	-848	3.447	-9.680	-6.233	-78.743
2033	4.497	-875	3.623	-9.680	-6.057	-84.801
2034	4.497	-875	3.623	-9.680	-6.057	-90.858
2035	4.710	-902	3.807	-9.680	-5.873	-96.730
2036	4.710	-960	3.749	-9.680	-5.931	-102.661
2037	4.932	-989	3.943	-9.680	-5.737	-108.398
2038	4.932	-989	3.943	-4.100	-157	-108.556
2039	5.164	-1.019	4.145	-1.340	2.805	-105.750
2040	5.260	-1.032	4.228		4.228	-101.522
2041	5.880	-1.199	4.681		4.681	-96.841

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
		-9.115			40.725
		nach Steuer			nach Steuer
		41.235			91.075

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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

TOTALGEWINNBERECHNUNG

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-8.400	-8.400	-8.400
2024				-1.980	-1.980	-10.380
2025	677	-117	559	-1.600	-1.041	-11.421
2026	4.060	-704	3.356	-2.180	1.176	-10.244
2027	4.162	-727	3.435	-2.180	1.255	-8.989
2028	4.266	-727	3.539	-2.180	1.359	-7.630
2029	4.372	-751	3.622	-2.180	1.442	-6.189
2030	4.481	-751	3.731	-2.180	1.551	-4.638
2031	4.594	-848	3.745	-2.180	1.565	-3.073
2032	4.708	-848	3.860	-2.180	1.680	-1.392
2033	4.826	-875	3.951	-2.180	1.771	379

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.