

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

2,50 % KOMMANDITANTEILE BARZEICHNUNG

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 265.169 *

BAUPHASE (2023 - 2025)

Eigenaufwand

2023	265.169
Barzeichnungsbonus	-12.500
	252.669

Steuerliches Ergebnis

2023	-17.475
2024	-12.900
2025	-12.117
	-42.492

252.669
Eigenaufwand vor Steuer

-21.246

Steuerrückfluss ** bei 50%

Progression

231.423

Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)

Ø Zufluss vor
Steuer ***

391

pro Monat

4.686

pro Jahr

Ø Zufluss nach
Steuer ***

643

pro Monat

7.718

pro Jahr

Ø Ertrag nach Steuer p.a.

3,3%

ERTRAGSPHASE (2041 | nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten

115.603

voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten

5.851

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

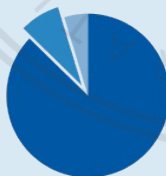
5,1 %

DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der
Bauphase

265.169

- 87% Eigenaufwand
- 8% Steuerrückfluss
- 5% Barzeichnungsbonus

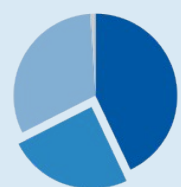


DER EFFEKT - Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2023 -
2040

115.603

- 43% gebundenes Kapital
- 25% Steuerrückfluss
- 31% Mieten
- 1% Zuschüsse



* 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.

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

2,50 % 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				-252.669		-252.669		-252.669
€	2024					8.738	8.738	3,46 %	-243.931
	2025	633	46	678	678	6.450	7.128	2,92 %	-236.803
	2026	3.795	275	4.070	4.070	6.059	10.129	4,28 %	-226.674
	2027	3.987	275	4.262	4.262	4.152	8.415	3,71 %	-218.259
	2028	3.987	275	4.262	4.262	4.056	8.319	3,81 %	-209.940
	2029	4.188	275	4.463	4.463	4.056	8.520	4,06 %	-201.421
	2030	4.188	275	4.463	4.463	3.956	8.419	4,18 %	-193.002
	2031	4.308	275	4.583	4.583	3.956	8.539	4,42 %	-184.463
	2032	4.308	275	4.583	4.583	3.896	8.479	4,60 %	-175.984
€	2033	4.529	275	4.804	4.804	3.896	8.699	4,94 %	-167.284
	2034	4.529	275	4.804	4.804	3.786	8.589	5,13 %	-158.695
	2035	4.759	229	4.988	4.988	3.786	8.774	5,53 %	-149.921
	2036	4.687		4.687	4.687	3.670	8.357	5,57 %	-141.564
	2037	4.928		4.928	4.928	3.707	8.635	6,10 %	-132.928
	2038	4.928		4.928	4.928	3.586	8.514	6,41 %	-124.414
	2039	5.181		5.181	5.181	98	5.280	4,24 %	-119.134
	2040	5.285		5.285	5.285	-1.753	3.532	2,96 %	-115.603
	2041	5.851		5.851	5.851	-2.643	3.208	2,78 %	-112.394

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 275 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

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-17.475	-17.475	-17.475
2024				-12.900	-12.900	-30.375
2025	779	-147	633	-12.750	-12.117	-42.492
2026	4.675	-880	3.795	-12.100	-8.305	-50.797
2027	4.896	-908	3.987	-12.100	-8.113	-58.910
2028	4.896	-908	3.987	-12.100	-8.113	-67.022
2029	5.127	-938	4.188	-12.100	-7.912	-74.934
2030	5.127	-938	4.188	-12.100	-7.912	-82.846
2031	5.368	-1.060	4.308	-12.100	-7.792	-90.637
2032	5.368	-1.060	4.308	-12.100	-7.792	-98.429
2033	5.622	-1.093	4.529	-12.100	-7.571	-106.001
2034	5.622	-1.093	4.529	-12.100	-7.571	-113.572
2035	5.887	-1.128	4.759	-12.100	-7.341	-120.913
2036	5.887	-1.200	4.687	-12.100	-7.413	-128.326
2037	6.165	-1.236	4.928	-12.100	-7.172	-135.498
2038	6.165	-1.236	4.928	-5.125	-197	-135.694
2039	6.456	-1.274	5.181	-1.675	3.506	-132.188
2040	6.575	-1.290	5.285		5.285	-126.903
2041	7.350	-1.499	5.851		5.851	-121.052

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
		62.937			62.937
		minus Steuer			plus Steuer
		-11.394			50.906
		nach Steuer			nach Steuer
		51.544			113.844

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 62.300

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 4.675 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/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.

NEUBAUHERRENMODELL

8020 Graz | Puchstraße 34

TOTALGEWINNBERECHNUNG

2,50 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-10.500	-10.500	-10.500
2024				-2.475	-2.475	-12.975
2025	846	-147	699	-2.000	-1.301	-14.276
2026	5.075	-880	4.195	-2.725	1.470	-12.805
2027	5.202	-908	4.294	-2.725	1.569	-11.237
2028	5.332	-908	4.424	-2.725	1.699	-9.538
2029	5.465	-938	4.527	-2.725	1.802	-7.736
2030	5.602	-938	4.664	-2.725	1.939	-5.797
2031	5.742	-1.060	4.682	-2.725	1.957	-3.841
2032	5.885	-1.060	4.825	-2.725	2.100	-1.741
2033	6.033	-1.093	4.939	-2.725	2.214	474

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 5.075 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.