

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

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichnung

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 106.068 *

BAUPHASE (2023 - 2025)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2023	-6.990
2023	106.068	2024	-5.160
-Barzeichnerbonus	-5.000	2025	-4.843
	<u>101.068</u>		<u>-16.993</u>

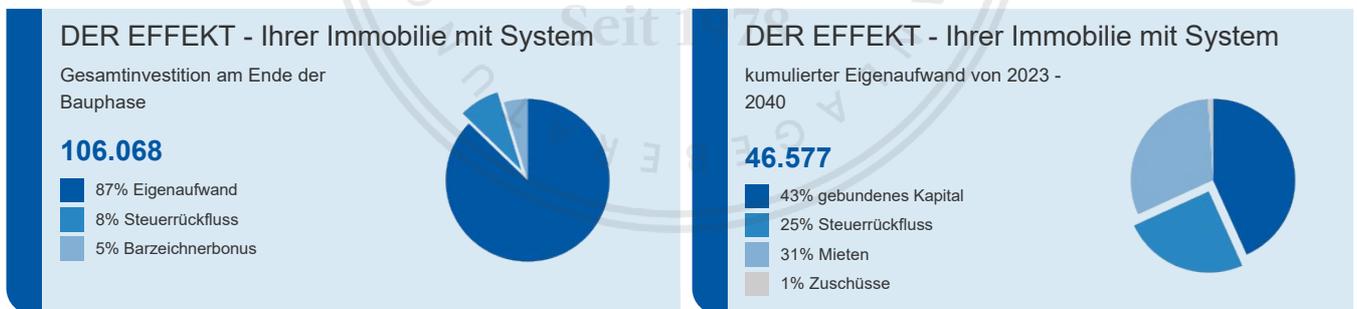
101.068
Eigenaufwand vor Steuer

-8.496
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression

92.571
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2026 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ***	153 pro Monat	1.837 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***
			255 pro Monat
			3.065 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,3%

ERTRAGSPHASE (2041 nach Ablauf der förderungsrechtlichen Mietenbeschränkung)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	46.577
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	2.195
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,7 %



* 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

1,00 % 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				-101.068		-101.068		-101.068
2024					3.495	3.495	3,46 %	-97.573
2025	257	18	276	276	2.580	2.856	2,93 %	-94.717
2026	1.544	110	1.654	1.654	2.421	4.076	4,30 %	-90.641
2027	1.607	110	1.717	1.717	1.648	3.365	3,71 %	-87.277
2028	1.607	110	1.717	1.717	1.617	3.333	3,82 %	-83.943
2029	1.672	110	1.782	1.782	1.617	3.398	4,05 %	-80.545
2030	1.672	110	1.782	1.782	1.584	3.366	4,18 %	-77.179
2031	1.703	110	1.813	1.813	1.584	3.397	4,40 %	-73.783
2032	1.703	110	1.813	1.813	1.569	3.381	4,58 %	-70.401
2033	1.772	110	1.882	1.882	1.569	3.451	4,90 %	-66.950
2034	1.772	110	1.882	1.882	1.534	3.416	5,10 %	-63.534
2035	1.845	92	1.936	1.936	1.534	3.470	5,46 %	-60.064
2036	1.816		1.816	1.816	1.498	3.313	5,52 %	-56.750
2037	1.891		1.891	1.891	1.512	3.403	6,00 %	-53.347
2038	1.891		1.891	1.891	1.475	3.365	6,31 %	-49.982
2039	1.969		1.969	1.969	80	2.048	4,10 %	-47.933
2040	2.006		2.006	2.006	-649	1.356	2,83 %	-46.577
2041	2.195		2.195	2.195	-1.003	1.192	2,56 %	-45.385

* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 110 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-6.990	-6.990	-6.990
2024				-5.160	-5.160	-12.150
2025	317	-59	257	-5.100	-4.843	-16.993
2026	1.900	-356	1.544	-4.840	-3.296	-20.288
2027	1.972	-365	1.607	-4.840	-3.233	-23.522
2028	1.972	-365	1.607	-4.840	-3.233	-26.755
2029	2.046	-375	1.672	-4.840	-3.168	-29.923
2030	2.046	-375	1.672	-4.840	-3.168	-33.092
2031	2.124	-421	1.703	-4.840	-3.137	-36.229
2032	2.124	-421	1.703	-4.840	-3.137	-39.367
2033	2.204	-431	1.772	-4.840	-3.068	-42.434
2034	2.204	-431	1.772	-4.840	-3.068	-45.502
2035	2.287	-442	1.845	-4.840	-2.995	-48.497
2036	2.287	-471	1.816	-4.840	-3.024	-51.521
2037	2.373	-482	1.891	-4.840	-2.949	-54.471
2038	2.373	-482	1.891	-2.050	-159	-54.630
2039	2.463	-494	1.969	-670	1.299	-53.331
2040	2.506	-500	2.006		2.006	-51.325
2041	2.772	-578	2.195		2.195	-49.130

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
		24.719			24.719
		minus Steuer			plus Steuer
		-4.330			20.590
		nach Steuer			nach Steuer
		20.390			45.310

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 24.920

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von rd. EUR 1.900 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4,0% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2027 (2,0% 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

1,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023				-4.200	-4.200	-4.200
2024				-990	-990	-5.190
2025	343	-59	284	-800	-516	-5.706
2026	2.060	-356	1.704	-1.090	614	-5.092
2027	2.101	-365	1.736	-1.090	646	-4.446
2028	2.143	-365	1.778	-1.090	688	-3.757
2029	2.186	-375	1.811	-1.090	721	-3.036
2030	2.230	-375	1.855	-1.090	765	-2.271
2031	2.274	-421	1.853	-1.090	763	-1.508
2032	2.320	-421	1.899	-1.090	809	-699
2033	2.366	-431	1.935	-1.090	845	146

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

IFA | Institut für
Anlageberatung
Investments
Seit 1978

* Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.11.2025 in Höhe von EUR 2.060 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% 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 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.