

mit System zu **mehr** Immobilien- ertrag



- ✓ Baukosten- und Erstvermietungsgarantie
- ✓ Baugenehmigung erteilt
- ✓ Nicht rückzahlbarer Förderungszuschuss
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

Puchstraße 44 | 8020 Graz

Bauherrenmodell N°491

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

NEUBAUHERRENMODELL

Puchstraße 44 | 8020 Graz

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Barzeichnung

1,70 % KOMMANDITANTEILE

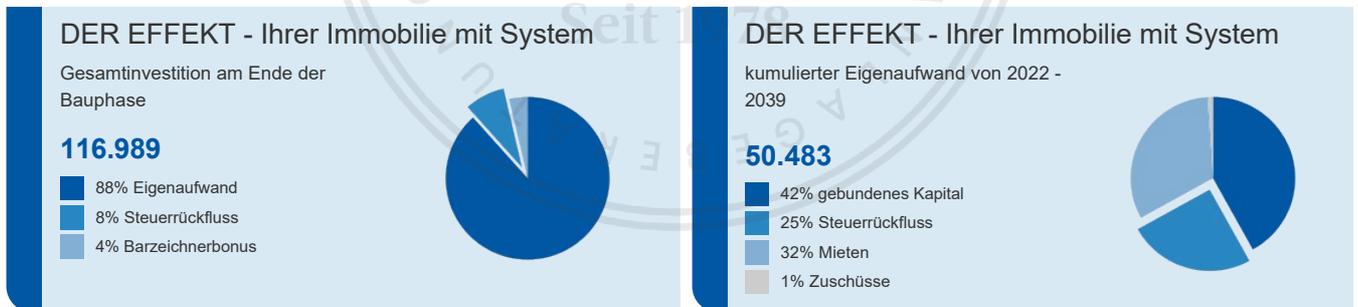
Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 116.989 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2022	-7.565
2022	116.989	2023	-5.967
-Barzeichnerbonus	-4.250	2024	-5.080
	112.739		-18.612

112.739
Eigenaufwand vor Steuer
-9.306
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression
103.433
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2039)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	177	2.118	Ø Zufluss nach Steuer ***)
	pro Monat	pro Jahr	pro Monat
			294
			pro Monat
			3.528
			pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,4%

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2040)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	50.483
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	2.531
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,0 %



*) 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 2025 - 2039. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen.

NEUBAUHERRENMODELL

Puchstraße 44 | 8020 Graz

LIQUIDITÄTSPROGNOSE

1,70 % 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 *****)
2022				-112.739		-112.739		-112.739
2023					3.783	3.783	3,36 %	-108.956
2024	445	32	477	477	2.984	3.460	3,18 %	-105.496
2025	1.780	128	1.908	1.908	2.540	4.448	4,22 %	-101.048
2026	1.852	128	1.980	1.980	1.864	3.844	3,80 %	-97.205
2027	1.852	128	1.980	1.980	1.828	3.808	3,92 %	-93.397
2028	1.927	128	2.055	2.055	1.828	3.882	4,16 %	-89.514
2029	1.927	128	2.055	2.055	1.790	3.845	4,30 %	-85.669
2030	1.962	128	2.090	2.090	1.790	3.880	4,53 %	-81.789
2031	1.962	128	2.090	2.090	1.773	3.863	4,72 %	-77.927
2032	2.043	128	2.170	2.170	1.773	3.943	5,06 %	-73.984
2033	2.043	128	2.170	2.170	1.733	3.903	5,28 %	-70.081
2034	2.126	96	2.222	2.222	1.733	3.955	5,64 %	-66.126
2035	2.092		2.092	2.092	1.691	3.783	5,72 %	-62.343
2036	2.179		2.179	2.179	1.708	3.887	6,23 %	-58.456
2037	2.179		2.179	2.179	1.665	3.843	6,57 %	-54.613
2038	2.269		2.269	2.269	262	2.531	4,63 %	-52.082
2039	2.334		2.334	2.334	-735	1.599	3,07 %	-50.483
2040	2.531		2.531	2.531	-1.167	1.365	2,70 %	-49.119

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 128 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 2022

*****) 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

Puchstraße 44 | 8020 Graz

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-7.565	-7.565	-7.565
2023				-5.967	-5.967	-13.532
2024	548	-103	445	-5.525	-5.080	-18.612
2025	2.193	-413	1.780	-5.508	-3.728	-22.340
2026	2.276	-423	1.852	-5.508	-3.656	-25.995
2027	2.276	-423	1.852	-5.508	-3.656	-29.651
2028	2.362	-435	1.927	-5.508	-3.581	-33.232
2029	2.362	-435	1.927	-5.508	-3.581	-36.813
2030	2.451	-489	1.962	-5.508	-3.546	-40.359
2031	2.451	-489	1.962	-5.508	-3.546	-43.905
2032	2.544	-501	2.043	-5.508	-3.465	-47.370
2033	2.544	-501	2.043	-5.508	-3.465	-50.835
2034	2.640	-513	2.126	-5.508	-3.382	-54.217
2035	2.640	-547	2.092	-5.508	-3.416	-57.633
2036	2.739	-560	2.179	-5.508	-3.329	-60.962
2037	2.739	-560	2.179	-2.703	-524	-61.486
2038	2.843	-574	2.269	-799	1.470	-60.016
2039	2.917	-583	2.334		2.334	-57.682
2040	3.203	-672	2.531		2.531	-55.151

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2024 in Höhe von rd. EUR 2.193 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 4,00% alle 2 Jahre ab dem Jahr 2026 (2,00% p.a. ab dem Jahr 2041). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

***) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

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
		28.639			28.639
		minus Steuer			plus Steuer
		-5.318			23.242
		nach Steuer			nach Steuer
		23.321			51.881

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 28.560

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

Puchstraße 44 | 8020 Graz

TOTALGEWINNBERECHNUNG

1,70 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-4.760	-4.760	-4.760
2023				-1.258	-1.258	-6.018
2024	595	-103	492	-629	-137	-6.155
2025	2.380	-413	1.967	-1.241	726	-5.429
2026	2.428	-423	2.004	-1.241	763	-4.666
2027	2.476	-423	2.053	-1.241	812	-3.854
2028	2.526	-435	2.091	-1.241	850	-3.004
2029	2.576	-435	2.142	-1.241	901	-2.104
2030	2.628	-489	2.139	-1.241	898	-1.206
2031	2.680	-489	2.191	-1.241	950	-255
2032	2.734	-501	2.233	-1.241	992	737

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2024 in Höhe von EUR 2.380 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,00% p.a ab dem Jahr 2026.

**) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Miteigentümerkosten: Verwaltungskosten 9,0% (Steuerberatung, Investorenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

IFA | Institut für
Anlageberatung

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 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.