

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 137.634 *)

BAUPHASE (2022 - 2024)		Steuerliches Ergebnis	
Eigenaufwand		2022	-8.900
2022	137.634	2023	-7.020
-Barzeichnerbonus	-5.000	2024	-5.976
	132.634		-21.896

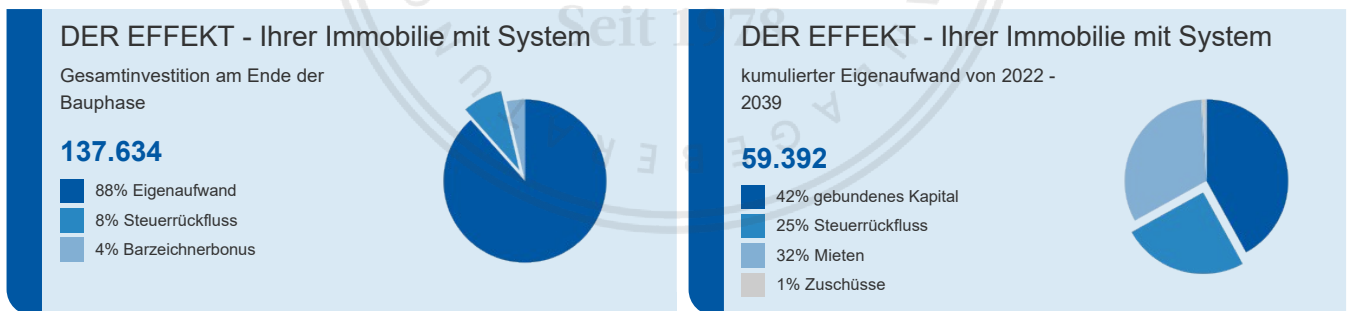
132.634
Eigenaufwand vor Steuer

-10.948
Steuerrückfluss**) bei 50%
Progression

121.686
Eigenaufwand NACH STEUER

ERTRAGSPHASE I (2025 - 2039)			
Ø Zufluss vor Steuer ***)	208 pro Monat	2.492 pro Jahr	Ø Zufluss nach Steuer ***)
			346 pro Monat
			4.150 pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,4%

ERTRAGSPHASE II (nach Förderungsablauf 2040)	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	59.392
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	2.978
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.

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

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 *****)
2022				-132.634		-132.634		-132.634
2023					4.450	4.450	3,36 %	-128.184
2024	524	38	561	561	3.510	4.071	3,18 %	-124.113
2025	2.094	150	2.244	2.244	2.988	5.233	4,22 %	-118.880
2026	2.179	150	2.329	2.329	2.193	4.522	3,80 %	-114.358
2027	2.179	150	2.329	2.329	2.150	4.480	3,92 %	-109.879
2028	2.267	150	2.417	2.417	2.150	4.568	4,16 %	-105.311
2029	2.267	150	2.417	2.417	2.106	4.524	4,30 %	-100.788
2030	2.308	150	2.458	2.458	2.106	4.565	4,53 %	-96.223
2031	2.308	150	2.458	2.458	2.086	4.544	4,72 %	-91.678
2032	2.403	150	2.553	2.553	2.086	4.639	5,06 %	-87.040
2033	2.403	150	2.553	2.553	2.038	4.592	5,28 %	-82.448
2034	2.501	113	2.614	2.614	2.038	4.652	5,64 %	-77.796
2035	2.461		2.461	2.461	1.989	4.451	5,72 %	-73.345
2036	2.563		2.563	2.563	2.009	4.573	6,23 %	-68.772
2037	2.563		2.563	2.563	1.958	4.522	6,57 %	-64.250
2038	2.669		2.669	2.669	308	2.978	4,63 %	-61.273
2039	2.746		2.746	2.746	-865	1.881	3,07 %	-59.392
2040	2.978		2.978	2.978	-1.373	1.605	2,70 %	-57.786

*) Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 150 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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis ***)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-8.900	-8.900	-8.900
2023				-7.020	-7.020	-15.920
2024	645	-121	524	-6.500	-5.976	-21.896
2025	2.580	-486	2.094	-6.480	-4.386	-26.282
2026	2.677	-498	2.179	-6.480	-4.301	-30.583
2027	2.677	-498	2.179	-6.480	-4.301	-34.884
2028	2.779	-511	2.267	-6.480	-4.213	-39.096
2029	2.779	-511	2.267	-6.480	-4.213	-43.309
2030	2.883	-575	2.308	-6.480	-4.172	-47.481
2031	2.883	-575	2.308	-6.480	-4.172	-51.652
2032	2.992	-589	2.403	-6.480	-4.077	-55.729
2033	2.992	-589	2.403	-6.480	-4.077	-59.806
2034	3.105	-604	2.501	-6.480	-3.979	-63.785
2035	3.105	-644	2.461	-6.480	-4.019	-67.803
2036	3.223	-659	2.563	-6.480	-3.917	-71.720
2037	3.223	-659	2.563	-3.180	-617	-72.336
2038	3.344	-675	2.669	-940	1.729	-70.607
2039	3.432	-686	2.746		2.746	-67.861
2040	3.768	-790	2.978		2.978	-64.883

*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2024 in Höhe von rd. EUR 2.580 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
		33.693			33.693
		minus Steuer			plus Steuer
		-6.257			27.343
		nach Steuer			nach Steuer
		27.437			61.037

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 33.600

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

2,00 % KOMMANDITANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022				-5.600	-5.600	-5.600
2023				-1.480	-1.480	-7.080
2024	700	-121	579	-740	-161	-7.241
2025	2.800	-486	2.314	-1.460	854	-6.387
2026	2.856	-498	2.358	-1.460	898	-5.489
2027	2.913	-498	2.415	-1.460	955	-4.534
2028	2.971	-511	2.460	-1.460	1.000	-3.534
2029	3.031	-511	2.519	-1.460	1.059	-2.475
2030	3.091	-575	2.516	-1.460	1.056	-1.418
2031	3.153	-575	2.578	-1.460	1.118	-300
2032	3.216	-589	2.627	-1.460	1.167	867

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 11. JAHR

*) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2024 in Höhe von EUR 2.800 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/Liebhabeirichtlinien). 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.