

Silver Living

So lässt sich's leben.

PROJEKT  
NR. 95

BAUHERRENMODELL mit  
TOP-ZUORDNUNG  
in Form einer steuer- und  
förderoptimierten  
Immobilienveranlagung

# WOHNEN IN DER GRAZER ALTSTADT

8010 Graz, Kopernikusgasse 3 / Schörgelgasse 8

Prognoseberechnung zu Top Nr.: S3-1.OG



BARZEICHNUNG 17 / 1000

BAR-Zeichner



100% EIGENKAPITALANTEIL

im Jahr 2021



≈ € 6.092 ZUSATZEINKOMMEN

ab 1. Jahr der Vollvermietung (2025) vor Nebenkosten



3,5% RENDITE

Ertrag nach Steuer  
in Bezug auf den eff. Kapitaleinsatz nach Steuer

BIS ZU

6,9 %

ERTRAG P.A.\*

\*vorläufige Prognoserechnung  
bei 50 % Eigenmitteleinsatz



©SQUAPEBYTES 2021

## EXCLUSIVERTRIEB:

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH



+43 699 13 14 13 15



service@oeko-wohnbau.at



www.oeko-wohnbau.at

## IHR ANSPRECHPARTNER:

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH

KommR Mag. Wolfgang Stabauer, MBA  
Kornstraße 15, 4060 Leonding



+43 699 13141315



service@oeko-wohnbau.at

Prognoseberechnung zu Top Nr.: S3-1.OG	17 / 1000
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	329.359 <sup>1)</sup>

Gesamter Eigenkapitaleinsatz					329.359
*) Der Förderungsbeitrag in Höhe von EUR 5.000,- pro Wohnung wird auf 10 Jahre verteilt als Zuschuss (siehe Liquiditätsvorschau) gewährt.					
I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis <sup>2)</sup>	nach Steuer
Eigenkapital	10/2021	329.359	-19.540	-9.379	319.980
BAR-Zeichnerbonus	10/2021	-9.352 <sup>3)</sup>			-9.352
	01/2022		-7.820	-3.754	-3.754
	01/2023		-9.409	-4.516	-4.516
	01/2024		-13.651	-6.552	-6.552
<b>Summen</b>		<b>320.007</b>	<b>-50.420</b>	<b>-24.202</b>	<b>295.806</b>
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					10%
Darlehen gesamt					0
<b>Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>295.806</b>
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr)					6.166 <sup>4)</sup>

**Berechnungsgrundlagen:**

- 1) In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Gründererwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie ein Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitinsen).
- 2) Berücksichtigte Steuerprogression: 48%
- 3) Der BAR-Zeichnerbonus bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital beträgt 2,8%.
- 4) In der Kalkulation sind berücksichtigt:
  - 3,0% Leerstand
  - 2,0% Rücklagen und ab dem 20. Jahr (2043) 0,33% der Herstellungs- inkl. Anschaffungskosten als zusätzliche Rücklagenbildung. Dadurch reduzieren sich die Mieteinnahmen.
  - 1,00% sonstige Nebenkosten als Reserve
  - 4,0% lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung
  - 1,89% Indexierung ab 2023 (dies entspricht dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre)

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE für 17 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	Leerstand	zus. Rücklage ab 20. Jahr	Nettomiete abzgl. Leerstand u. zus. Rückl. 1)	Zuschuss p.a	Nettomiete inkl. Zuschuss	Aufwand/Ertrag vor Steuer 2)	Stl. Ergebnis	Stl. Ersparnis/Zahlung 3)	Aufwand/Ertrag n. Steuer 4)	Ertrag nach Steuer in %	ges. Aufwand nach Steuer 5)	Darlehensstand
2021	-	-	-	-	-	-320.007	-19.540	9.379	-310.628	6,0%	-310.628	-
2022	-	-	-	-	-	-	-7.820	3.754	3.754	1,2%	-306.874	-
2023	-	-	-	-	-	-	-9.409	4.516	4.516	1,5%	-302.358	-
2024	-	-	927	83	1.010	1.010	-13.651	6.552	7.563	2,5%	-294.795	-
2025	-	-	5.666	500	6.166	6.166	-8.900	4.272	10.438	3,5%	-284.358	-
2026	-173	-	5.600	500	6.100	6.100	-8.793	4.221	10.320	3,6%	-274.037	-
2027	-176	-	5.706	500	6.206	6.206	-8.684	4.168	10.374	3,8%	-263.663	-
2028	-180	-	5.814	500	6.314	6.314	-8.573	4.115	10.428	4,0%	-253.235	-
2029	-183	-	5.923	500	6.423	6.423	-8.459	4.060	10.484	4,1%	-242.751	-
2030	-187	-	6.035	500	6.535	6.535	-8.344	4.005	10.540	4,3%	-232.211	-
2031	-190	-	6.149	500	6.649	6.649	-8.226	3.949	10.598	4,6%	-221.612	-
2032	-194	-	6.266	500	6.766	6.766	-7.888	3.786	10.552	4,8%	-211.061	-
2033	-197	-	6.384	500	6.884	6.884	-7.547	3.622	10.507	5,0%	-200.554	-
2034	-201	-	6.505	417	6.921	6.921	-7.672	3.683	10.604	5,3%	-189.950	-
2035	-205	-	6.628	-	6.628	6.628	-7.795	3.742	10.369	5,5%	-179.581	-
2036	-209	-	6.753	-	6.753	6.753	-3.472	1.667	8.420	4,7%	-171.161	-
2037	-213	-	6.881	-	6.881	6.881	-1.758	844	7.724	4,5%	-163.437	-
2038	-217	-	7.011	-	7.011	7.011	2.095	-1.005	6.005	3,7%	-157.431	-
2039	-235	-	7.611	-	7.611	7.611	7.778	-3.733	3.878	2,5%	-153.553	-
2040	-314	-	10.141	-	10.141	10.141	10.455	-5.018	5.123	3,3%	-148.430	-
2041	-320	-	10.333	-	10.333	10.333	10.653	-5.113	5.220	3,5%	-143.210	-
2042	-326	-	10.528	-	10.528	10.528	10.854	-5.210	5.318	3,7%	-137.892	-
2043	-326	-89	10.465	-	10.465	10.465	10.881	-5.223	5.242	3,8%	-132.650	-
2044	-322	-272	10.129	-	10.129	10.129	10.723	-5.147	4.982	3,8%	-127.668	-
2045	-328	-278	10.321	-	10.321	10.321	10.926	-5.244	5.076	4,0%	-122.591	-
2046	-334	-283	10.516	-	10.516	10.516	11.132	-5.344	5.172	4,2%	-117.419	-
2047	-340	-288	10.714	-	10.714	10.714	11.343	-5.445	5.270	4,5%	-112.149	-
2048	-347	-294	10.917	-	10.917	10.917	11.557	-5.547	5.369	4,8%	-106.780	-

1) angenommene Vermietung ab 01.09.2024 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.11.2024); Progn. Mieteinnahmen ab dem 1. vollen Vermietungsjahr (2025) € 6.166 inkl. der anteiligen Zuschüsse und einer Indexierung der Mieten ab 2023 von 1,89%. Ein marktüblicher Leerstand von bis zu 3,00% wurde kalkuliert. Nach Ablauf der gedeckelten Miete aufgrund der Förderung (2039) wird eine von Beginn an indexierte Marktmiete auf Basis von € 12,00/m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche unterstellt. Die Nettoeinnahmen aus der steuerlichen Prognoseberechnung werden um den angenommenen Leerstand sowie um die zus. Rücklagenbildung ab dem 20. Jahr reduziert.

2) Aufwand/Ertrag vor Steuer: Nettomiete abzgl. Leerstand zzgl. Zuschüsse abzgl. Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

3) Berücksichtigte Steuerprogression: 48%

4) Aufwand/Ertrag nach Steuer: Nettomiete abzgl. Leerstand zzgl. Zuschüsse abzgl. Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

5) kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen.

STEUERLICHE PROGNOSEBERECHNUNG für 17 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	1) Mieteinnahmen	2) Nebenkosten (NKO)	zus. Rücklage ab 20. Jahr	Nettoeinnahmen (abzgl. NKO u. Rücklagen)	AfA	Bank Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2021	-	-	-	-	-19.540	-	-19.540	-19.540
2022	-	-	-	-	-7.820	-	-7.820	-27.361
2023	-	-	-	-	-9.409	-	-9.409	-36.769
2024	997	-70	-	927	-14.578	-	-13.651	-50.420
2025	6.092	-426	-	5.666	-14.566	-	-8.900	-59.320
2026	6.208	-435	-	5.773	-14.566	-	-8.793	-68.113
2027	6.325	-443	-	5.882	-14.566	-	-8.684	-76.797
2028	6.444	-451	-	5.993	-14.566	-	-8.573	-85.370
2029	6.566	-460	-	6.107	-14.566	-	-8.459	-93.829
2030	6.690	-468	-	6.222	-14.566	-	-8.344	-102.173
2031	6.817	-477	-	6.340	-14.566	-	-8.226	-110.399
2032	6.946	-486	-	6.459	-14.347	-	-7.888	-118.287
2033	7.077	-495	-	6.582	-14.128	-	-7.547	-125.834
2034	7.211	-505	-	6.706	-14.378	-	-7.672	-133.506
2035	7.347	-514	-	6.833	-14.628	-	-7.795	-141.301
2036	7.486	-524	-	6.962	-10.434	-	-3.472	-144.774
2037	7.627	-534	-	7.093	-8.851	-	-1.758	-146.532
2038	7.771	-544	-	7.227	-5.133	-	2.095	-144.437
2039	8.437	-591	-	7.847	-69	-	7.778	-136.659
2040	11.242	-787	-	10.455	-	-	10.455	-126.204
2041	11.454	-802	-	10.653	-	-	10.653	-115.552
2042	11.671	-817	-	10.854	-	-	10.854	-104.698
2043	11.891	-832	-178	10.881	-	-	10.881	-93.817
2044	12.116	-848	-545	10.723	-	-	10.723	-83.094
2045	12.345	-864	-555	10.926	-	-	10.926	-72.168
2046	12.578	-880	-566	11.132	-	-	11.132	-61.036
2047	12.816	-897	-576	11.343	-	-	11.343	-49.693
2048	13.058	-914	-587	11.557	-	-	11.557	-38.136

1) angenommene Vermietung ab 01.09.2024 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.11.2024 und einer Indexierung der Mieten ab 2023 von 1,89%.

2) Aus Erfahrungswerten wurden 7,0% Folgekosten wie z. B. Rücklagen (2,0%), Steuerberatung, lfd. wirtschaftliche Betreuung (4,0%) sowie sonstige Nebenkosten (1,0% Reserve) ab Vermietungsbeginn (progn. Vollvermietung 01.11.2024) kalkuliert.

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen.

TOTALGEWINN PROGNOSEBERECHNUNG für 17 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	1) Mieteinnahmen	2) Nebenkosten	3) Leerstand	Nettoeinnahmen	AfA	Bank Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2021	-	-	-	-	-18.841	-	-18.841	-18.841
2022	-	-	-	-	-5.570	-	-5.570	-24.411
2023	-	-	-	-	-4.230	-	-4.230	-28.641
2024	1.389	-97	-42	1.250	-5.633	-	-4.383	-33.024
2025	8.489	-594	-255	7.640	-5.817	-	1.823	-31.201
2026	8.650	-605	-259	7.785	-5.817	-	1.967	-29.234
2027	8.813	-617	-264	7.932	-5.817	-	2.114	-27.119
2028	8.980	-629	-269	8.082	-5.817	-	2.264	-24.855
2029	9.149	-640	-274	8.234	-5.817	-	2.417	-22.438
2030	9.322	-653	-280	8.390	-5.817	-	2.573	-19.865
2031	9.498	-665	-285	8.549	-5.817	-	2.731	-17.134
2032	9.678	-677	-290	8.710	-5.599	-	3.112	-14.022
2033	9.861	-690	-296	8.875	-5.380	-	3.495	-10.527
2034	10.047	-703	-301	9.043	-5.380	-	3.663	-6.865
2035	10.237	-717	-307	9.213	-5.360	-	3.854	-3.011
<b>2036</b>	<b>10.431</b>	<b>-730</b>	<b>-313</b>	<b>9.388</b>	<b>-2.672</b>	<b>-</b>	<b>6.716</b>	<b>3.705</b>
2037	10.628	-744	-319	9.565	-2.672	-	6.893	
2038	10.829	-758	-325	9.746	-2.672	-	7.074	
2039	11.033	-772	-331	9.930	-2.672	-	7.258	
2040	11.242	-787	-337	10.118	-2.672	-	7.446	
2041	11.454	-802	-344	10.309	-2.672	-	7.637	
2042	11.671	-817	-350	10.504	-2.672	-	7.832	
2043	11.891	-832	-357	10.524	-2.672	-	7.852	
2044	12.116	-848	-363	10.360	-2.672	-	7.688	
2045	12.345	-864	-370	10.556	-2.672	-	7.884	
2046	12.578	-880	-377	10.755	-2.672	-	8.083	
2047	12.816	-897	-384	10.958	-2.672	-	8.286	
2048	13.058	-914	-392	11.165	-2.672	-	8.493	

1) von Beginn an (progn. Vollvermietung 01.11.2024) wird eine indexierte Marktmiete auf Basis von € 12,00/m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche unterstellt.

2) Aus Erfahrungswerten wurden 7,0% Folgekosten wie z. B. Rücklagen (2,0%), Steuerberatung, lfd. wirtschaftliche Betreuung (4,0%) sowie sonstige Nebenkosten (1,0% Reserve) ab Vermietungsbeginn (progn. Vollvermietung 01.11.2024) kalkuliert.

3) Ein Leerstand von 3,00% wurde kalkuliert.

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 16. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch zusätzliche Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen.