

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

✓ KREDITZEICHNUNG 17 / 1000
steuerl. optimiert 35 % EM

✓ 35% EIGENKAPITALANTEIL
aufgeteilt auf die Jahre 2021, 2022, 2023, 2024

✓ ≈ € 6.092 ZUSATZEINKOMMEN
ab Entschuldung

✓ 6,4% RENDITE
auf den effektiven Kapitaleinsatz
nach Entschuldung

BIS ZU
6,9 %
ERTRAG P.A.*

*vorläufige Prognoserechnung
bei 50 % Eigenmitteleinsatz



EXCLUSIVVERTRIEB:

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 ¹⁾

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	115.288
Bankdarlehen	214.071 ²⁾

*) 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 ³⁾	nach Steuer
Eigenkapital	10/2021	28.822	-22.574	-10.836	17.986
Eigenkapital	01/2022	28.822	-9.405	-4.515	24.307
Eigenkapital	01/2023	28.822	-11.020	-5.289	23.533
Eigenkapital	01/2024	28.822	-16.019	-7.689	21.133
Summen		115.288	-59.018	-28.329	86.959
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					25%
Darlehen gesamt					214.071
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					301.030
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr)					6.166 ⁴⁾

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	214.071
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer	p.m.	380
	p.a.	4.556
Summe für 17 Jahre		77.460
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		86.959
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		164.419

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	329.359
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	164.419
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	164.940
Gesamtersparnis durch das System	50%
Zusatzeinkommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2042 p.a.	10.528
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert	6,4%

Berechnungsgrundlagen:

1) In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Gründererwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie ein Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitzinsen).

2) Bankdarlehen: 1,30% durchschnittlicher Zinssatz bis 2030 danach Var. Zinssatz (Annahme: 2,00%); Gesamtlaufzeit 20 Jahre

3) Berücksichtigte Steuerprogression: 48%

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 abz. Leerstand u. zus. Rückl. 1)	Zuschuss p.a	Nettomiete inkl. Zuschuss	Bank-Annuität	Aufwand/Ertrag vor Steuer 2)	Stl. Ergebnis	Stl. Ersparnis/Zahlung 3)	Aufwand/Ertrag n. Steuer 4)	ges. Aufwand nach Steuer 5)	Darlehensstand
2021	-	-	-	-	-	-	-28.822	-22.574	10.836	-17.986	-17.986	-
2022	-	-	-	-	-	-	-28.822	-9.405	4.515	-24.307	-42.294	-
2023	-	-	-	-	-	-	-28.822	-11.020	5.289	-23.533	-65.826	-
2024	-	-	927	83	1.010	-2.339	-30.151	-16.019	7.689	-22.462	-88.288	212.193
2025	-	-	5.666	500	6.166	-14.033	-7.867	-11.575	5.556	-2.311	-90.599	200.835
2026	-173	-	5.600	500	6.100	-14.033	-7.933	-11.320	5.434	-2.499	-93.098	189.329
2027	-176	-	5.706	500	6.206	-14.033	-7.827	-11.062	5.310	-2.518	-95.616	177.674
2028	-180	-	5.814	500	6.314	-14.033	-7.719	-10.799	5.183	-2.536	-98.152	165.867
2029	-183	-	5.923	500	6.423	-14.033	-7.610	-10.532	5.055	-2.554	-100.706	153.907
2030	-187	-	6.035	500	6.535	-14.121	-7.586	-10.426	5.004	-2.581	-103.288	141.868
2031	-190	-	6.149	500	6.649	-14.562	-7.913	-10.931	5.247	-2.666	-105.954	130.010
2032	-194	-	6.266	500	6.766	-14.562	-7.797	-10.355	4.970	-2.826	-108.780	117.915
2033	-197	-	6.384	500	6.884	-14.562	-7.678	-9.772	4.691	-2.988	-111.768	105.578
2034	-201	-	6.505	417	6.921	-14.562	-7.641	-9.651	4.632	-3.008	-114.776	92.994
2035	-205	-	6.628	-	6.628	-14.562	-7.935	-9.522	4.571	-3.364	-118.140	80.158
2036	-209	-	6.753	-	6.753	-14.562	-7.809	-4.942	2.372	-5.437	-123.578	67.066
2037	-213	-	6.881	-	6.881	-14.562	-7.682	-2.966	1.424	-6.258	-129.836	53.712
2038	-217	-	7.011	-	7.011	-14.562	-7.552	1.153	-554	-8.105	-137.941	40.091
2039	-235	-	7.611	-	7.611	-14.562	-6.951	7.109	-3.412	-10.363	-148.304	26.197
2040	-314	-	10.141	-	10.141	-14.562	-4.421	10.064	-4.831	-9.252	-157.556	12.026
2041	-320	-	10.333	-	10.333	-12.135	-1.802	10.543	-5.061	-6.863	-164.419	-
2042	-326	-	10.528	-	10.528	-	10.528	10.854	-5.210	5.318	-	-
2043	-326	-89	10.465	-	10.465	-	10.465	10.881	-5.223	5.242	-	-
2044	-322	-272	10.129	-	10.129	-	10.129	10.723	-5.147	4.982	-	-
2045	-328	-278	10.321	-	10.321	-	10.321	10.926	-5.244	5.076	-	-
2046	-334	-283	10.516	-	10.516	-	10.516	11.132	-5.344	5.172	-	-
2047	-340	-288	10.714	-	10.714	-	10.714	11.343	-5.445	5.270	-	-
2048	-347	-294	10.917	-	10.917	-	10.917	11.557	-5.547	5.369	-	-

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/m² 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	3) Bank Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2021	-	-	-	-	-22.574	-	-22.574	-22.574
2022	-	-	-	-	-9.405	-	-9.405	-31.980
2023	-	-	-	-	-11.020	-	-11.020	-42.999
2024	997	-70	-	927	-16.486	-460	-16.019	-59.018
2025	6.092	-426	-	5.666	-14.566	-2.675	-11.575	-70.593
2026	6.208	-435	-	5.773	-14.566	-2.527	-11.320	-81.914
2027	6.325	-443	-	5.882	-14.566	-2.378	-11.062	-92.975
2028	6.444	-451	-	5.993	-14.566	-2.226	-10.799	-103.774
2029	6.566	-460	-	6.107	-14.566	-2.073	-10.532	-114.306
2030	6.690	-468	-	6.222	-14.566	-2.082	-10.426	-124.732
2031	6.817	-477	-	6.340	-14.566	-2.704	-10.931	-135.663
2032	6.946	-486	-	6.459	-14.347	-2.467	-10.355	-146.018
2033	7.077	-495	-	6.582	-14.128	-2.225	-9.772	-155.790
2034	7.211	-505	-	6.706	-14.378	-1.979	-9.651	-165.441
2035	7.347	-514	-	6.833	-14.628	-1.727	-9.522	-174.963
2036	7.486	-524	-	6.962	-10.434	-1.470	-4.942	-179.906
2037	7.627	-534	-	7.093	-8.851	-1.208	-2.966	-182.872
2038	7.771	-544	-	7.227	-5.133	-941	1.153	-181.718
2039	8.437	-591	-	7.847	-69	-669	7.109	-174.610
2040	11.242	-787	-	10.455	-	-391	10.064	-164.546
2041	11.454	-802	-	10.653	-	-110	10.543	-154.003
2042	11.671	-817	-	10.854	-	-	10.854	-143.149
2043	11.891	-832	-178	10.881	-	-	10.881	-132.268
2044	12.116	-848	-545	10.723	-	-	10.723	-121.545
2045	12.345	-864	-555	10.926	-	-	10.926	-110.619
2046	12.578	-880	-566	11.132	-	-	11.132	-99.486
2047	12.816	-897	-576	11.343	-	-	11.343	-88.144
2048	13.058	-914	-587	11.557	-	-	11.557	-76.586

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 sonstigen Nebenkosten (1,0% Reserve) ab Vermietungsbeginn (progn. Vollvermietung 01.11.2024) kalkuliert.

3) Die Zinsen wurden auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 1,30% p.a. ab 01.11.2024 bzw. 2,00% p.a. ab 01.11.2030 berechnet.

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	-	-	-	-	-21.875	-	-21.875	-21.875
2022	-	-	-	-	-7.155	-	-7.155	-29.030
2023	-	-	-	-	-5.841	-	-5.841	-34.871
2024	1.389	-97	-42	1.250	-7.541	-460	-6.751	-41.622
2025	8.489	-594	-255	7.640	-5.817	-2.675	-852	-42.474
2026	8.650	-605	-259	7.785	-5.817	-2.527	-560	-43.034
2027	8.813	-617	-264	7.932	-5.817	-2.378	-263	-43.297
2028	8.980	-629	-269	8.082	-5.817	-2.226	38	-43.259
2029	9.149	-640	-274	8.234	-5.817	-2.073	344	-42.915
2030	9.322	-653	-280	8.390	-5.817	-2.082	491	-42.425
2031	9.498	-665	-285	8.549	-5.817	-2.704	27	-42.398
2032	9.678	-677	-290	8.710	-5.599	-2.467	644	-41.753
2033	9.861	-690	-296	8.875	-5.380	-2.225	1.270	-40.484
2034	10.047	-703	-301	9.043	-5.380	-1.979	1.684	-38.799
2035	10.237	-717	-307	9.213	-5.360	-1.727	2.127	-36.672
2036	10.431	-730	-313	9.388	-2.672	-1.470	5.245	-31.427
2037	10.628	-744	-319	9.565	-2.672	-1.208	5.685	-25.742
2038	10.829	-758	-325	9.746	-2.672	-941	6.133	-19.610
2039	11.033	-772	-331	9.930	-2.672	-669	6.589	-13.021
2040	11.242	-787	-337	10.118	-2.672	-391	7.055	-5.966
2041	11.454	-802	-344	10.309	-2.672	-110	7.527	1.561
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/m² 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 21. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch zusätzliche Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.

Die Musterberechnungen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mierechtlichen 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.