

clever.estate - so geht Immobilien Investment!

Ihre Kapitalanlage auf Baurecht

Angebot erstellt am 20.09.2022

BAR-Zeichner, 48% Progression

Bei den ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um €.

Prognoseberechnung zu 25 / 1000 Miteigentumsanteilen

Linz, Zelkingerstr. 16



BARZEICHNUNG 25 / 1000

BAR-Zeichner



78% EIGENKAPITALANTEIL

im Jahr 2022



≈ € 5.959 ZUSATZEINKOMMEN

ab Entschuldung - vor Nebenkosten, Steuern und Baurechtszins



7,2% RENDITE

auf den effektiven Kapitaleinsatz
nach Entschuldung



EXCLUSIVVERTRIEB:

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH



+43 699 13 14 13 15



service@oeko-wohnbau.at



www.oeko-wohnbau.at

Prognoseberechnung

BAR-Zeichner, 48% Progression

Übersicht über den Errichtungs-, Finanzierungs- und Ertragszeitraum

Musterberechnung für einen Baurechtsanteil von	25 / 1000
Netto-Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten (NKO) und Kaution (Kauf und Finanzierung)	147.875 ¹⁾
Gesamter Eigenmitteleinsatz (inkl. Kaution)	116.101
Förderdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land OÖ	28.649 ²⁾
Liftdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land OÖ	3.125 ²⁾

I. Errichtungszeitraum	Jahr	Liquidität vor Steuer	steuerl. Ergebnis	steuerl. Ersparnis ³⁾	Liquidität nach Steuer
Kaution ¹⁾	12/2022	2.100			2.100
Eigenmitteleinsatz	12/2022	114.001	-10.241	-4.916	109.085
BAR-Zeichnerbonus	12/2022	-3.947 ⁴⁾			-3.947
	03/2023		-9.439	-4.531	-4.531
	03/2024		-9.059	-4.348	-4.348
Summen		112.153	-28.739	-13.795	98.359

Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum	16%
Darlehen gesamt	31.774
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen	130.133
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2025 (1. volles Jahr) inkl. aller NKO, Baurecht und Steuerersparnis	8.433 ⁵⁾
Rendite NACH Steuer auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen	6,5%

II. Vermietungszeitraum - Finanzierung der Darlehen	gesamt	31.774
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer (=Ertrag)	p.m.	-197
	p.a.	-2.370
Summe für 15 Jahre		-35.547
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		98.359
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	1.833 € pro m² bew.WNFI.	62.811

III. Ertragszeitraum			
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten und Kaution	Kaution:	2.100	147.875
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer			62.811
Gesamtersparnis durch das System Bauherrenmodell	in Prozent: 58	in €:	85.064

Voraussichtliche Mieteinnahmen abzügl. NKO und Baurechtszins (steuerbereinigt) ab 2040 p.a.	4.538 ⁶⁾
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz (vor Steuer) - wertgesichert	7,2%

Berechnungsgrundlagen:

- Die Nebenkosten beinhalten: die Erwerbsnebenkosten (GrESt., Eintragungsgebühr, Notarkosten sowie das Beratungshonorar); Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitinsen). Die Kaution wird mit dem 1. Eigenmitteleinsatz separat verrechnet. Bei einem späteren Verkauf wird die Kaution rückerstattet.
- Förder- und Liftdarlehen: 3,250% kalkulierter Zinssatz (gemäß OÖ Wohnhaussanierungs-Verordnung II 2020 (Abbruch - Neubau)); Laufzeit 15 Jahre, ab 01.09.2024. Ab 01.01.2027 wird mit einem erhöhten Zinssatz von 4,50% gerechnet.. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch die jeweilige Förderstelle.
- Berücksichtigte Steuerprogression: 48%
- Der BAR-Zeichnerbonus bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital beträgt 3,5%.
- In der Kalkulation sind berücksichtigt: 4,0% Leerstand 0,5% Rücklagen 0,50% sonstige Nebenkosten als Reserve sowie ca. 1,75 % p.a. für die Nachvermietung 4,0% lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung 2,00% Indexierung ab 2023 sowie der Baurechtszins und die Steuerersparnis (AfA und Baurechtszins, ohne Zinsen) in diesem Jahr.
- Hier wurde die Steuerrückerstattung des Baurechtszinses mit der angegebenen Progression von 48% berücksichtigt.

Liquiditätsprognose für 25 / 1000 Miteigentumsanteile

BAR-Zeichner, 48% Progression

Übersicht über den Aufwand | Ertrag vor bzw. nach Steuer

Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten (NKO) 1)	Leerstand	Zuschuss p.a	Nettomiete inkl. Zuschuss 1)	Baurechtszins 2)	Summe aller Annuitäten 3)	Liquidität vor Steuer 4)	Stl. Ergebnis 5)	Stl. Ersparnis/Zahlung 6)	Liquidität nach Steuer 7)	Ertrag nach Steuer in %	ges. Aufwand nach Steuer 8)	Darlehensstand
2022	-	-	-	-	-	-	-	-112.153	-10.241	4.916	-107.237	8,3%	-107.237	-
2023	-	-	-	-	-	-1.071	-	-1.071	-9.439	4.531	3.460	4,2%	-103.778	-
2024	1.630	-82	-	98	1.647	-1.092	-890	-335	-9.059	4.348	4.013	3,9%	-99.765	31.221
2025	3.991	-200	-	295	4.086	-1.114	-2.670	302	-6.239	2.995	3.296	3,3%	-96.469	29.526
2026	4.071	-275	-163	295	3.928	-1.137	-2.670	121	-6.171	2.962	3.083	3,2%	-93.386	27.776
2027	4.152	-280	-166	295	4.001	-1.159	-2.866	-25	-6.389	3.066	3.042	3,3%	-90.344	26.101
2028	4.235	-286	-169	295	4.075	-1.182	-2.866	26	-6.259	3.004	3.031	3,4%	-87.313	24.351
2029	4.320	-292	-173	295	4.150	-1.206	-2.866	78	-6.125	2.940	3.018	3,5%	-84.295	22.522
2030	4.406	-298	-176	295	4.227	-1.230	-2.866	131	-5.986	2.873	3.005	3,6%	-81.290	20.611
2031	4.494	-304	-180	295	4.306	-1.255	-2.866	185	-5.843	2.804	2.990	3,7%	-78.301	18.614
2032	4.584	-310	-183	295	4.386	-1.280	-2.866	240	-5.522	2.650	2.891	3,7%	-75.410	16.527
2033	4.676	-316	-187	295	4.468	-1.306	-2.866	297	-5.195	2.494	2.791	3,7%	-72.619	14.347
2034	4.769	-322	-191	295	4.552	-1.332	-2.866	354	-5.036	2.417	2.771	3,8%	-69.848	12.068
2035	4.865	-329	-195	295	4.637	-1.358	-2.866	413	-4.871	2.338	2.751	3,9%	-67.097	9.686
2036	4.962	-335	-198	295	4.724	-1.385	-2.866	472	-4.701	2.256	2.729	4,1%	-64.368	7.198
2037	5.061	-342	-202	295	4.812	-1.413	-2.866	533	-2.049	983	1.516	2,4%	-62.852	4.597
2038	5.162	-349	-206	295	4.902	-1.441	-2.866	595	1.291	-620	-25	0,0%	-62.877	1.879
2039	5.458	-369	-218	197	5.068	-1.470	-1.911	1.687	3.378	-1.621	65	0,1%	-62.811	-
2040	5.959	-402	-238	-	5.318	-1.500	-	3.818	3.847	-1.847	1.972	3,1%	-	-
2041	6.078	-411	-243	-	5.424	-1.530	-	3.895	3.928	-1.885	2.009	3,3%	-	-
2042	6.200	-419	-248	-	5.533	-1.560	-	3.973	4.011	-1.925	2.047	3,5%	-	-
2043	6.324	-427	-253	-	5.644	-1.591	-	4.052	4.095	-1.966	2.086	3,7%	-	-
2044	6.450	-436	-258	-	5.756	-1.623	-	4.133	4.181	-2.007	2.126	3,9%	-	-
2045	6.579	-444	-263	-	5.872	-1.656	-	4.216	4.269	-2.049	2.167	4,1%	-	-
2046	6.711	-453	-268	-	5.989	-1.689	-	4.300	4.359	-2.092	2.208	4,4%	-	-
2047	6.845	-462	-274	-	6.109	-1.723	-	4.386	4.450	-2.136	2.250	4,7%	-	-
2048	6.982	-472	-279	-	6.231	-1.757	-	4.474	4.543	-2.181	2.293	5,0%	-	-
2049	7.121	-481	-285	-	6.356	-1.792	-	4.563	4.638	-2.226	2.337	5,4%	-	-
2050	7.264	-491	-291	-	6.483	-1.828	-	4.655	4.735	-2.273	2.382	5,8%	-	-

1) angenommene Vermietung ab 01.07.2024 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.08.2024); Progn. Mieteinnahmen ab dem 1. vollen Vermietungsjahr (2025) € 8.433 inkl. der anteiligen Zuschüsse und einer Indexierung der Mieten ab 2023 von 2,00%. Ein Leerstand inkl. Mietausfallwagnis von 4,00% wurde kalkuliert. Weiters wurden 5,0% Folgekosten für z. B. Rücklagen (0,5%), Steuerberatung, lfd. wirtschaftliche Betreuung (4,0%) sowie sonstige Nebenkosten in Höhe von ca. 2,25% (für die Nachvermietung sowie eine Reserve) ab Vermietungsbeginn (progn. Vollvermietung 01.08.2024) angesetzt. Nach Ablauf der Förderdauer (2039) wird eine von Beginn an eine indexierte Marktmiete auf Basis von € 8,50/m² bewertete Nutzfläche angenommen.

2) Der Baurechtszins wird mtl. über die Hausverwaltung an den Eigentümer zur Auszahlung gebracht. Er ist ebenso wie die Mieten indexiert und kann steuerlich als Aufwand geltend gemacht werden. Der Baurechtszins wird mit Beginn der Baurechtseigentümergeinschaft vorgeschrieben - die Indexierung erfolgt wie oben dargestellt.

3) Die Summe aller Annuitäten errechnet sich aus den Zinsen und der Tilgung des Bankdarlehens sowie des Sanierungsdarlehens.

4) Die Liquidität vor Steuer ist der prognostizierte Eigenmitteleinsatz bzw. Ertrag und errechnet sich aus der Nettomiete inkl. Zuschuss abzügl. Baurechtszins und abzügl. der Summe aller Annuitäten.

5) Wie das steuerliche Ergebnis errechnet wird, finden Sie in der steuerlichen Prognoseberechnung.

6) Die steuerliche Ersparnis/Zahlung errechnet sich aufgrund der angegebenen Progression.

7) Die Liquidität nach Steuer errechnet sich aus der Liquidität vor Steuer und der steuerl. Ersparnis/Zahlung.

8) Der gesamte Aufwand nach Steuer ist die kumulierte Liquidität nach Steuer.

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 negativ oder positiv auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen.

Steuerliche Prognoseberechnung für 25 / 1000 Miteigentumsanteile

Übersicht über das steuerliche Ergebnis

	Mietein- nahmen	AfA 1)	Neben- kosten (NKO) 2)	Baurechts- zins 2)	Summe aller Zinsen 3)	steuerliches Ergebnis 4)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022	-	-10.241	-	-	-	-10.241	-10.241
2023	-	-8.368	-	-1.071	-	-9.439	-19.680
2024	1.630	-9.178	-82	-1.092	-337	-9.059	-28.739
2025	3.991	-7.941	-200	-1.114	-975	-6.239	-34.978
2026	4.071	-7.910	-275	-1.137	-920	-6.171	-41.149
2027	4.152	-7.910	-280	-1.159	-1.191	-6.389	-47.537
2028	4.235	-7.910	-286	-1.182	-1.116	-6.259	-53.796
2029	4.320	-7.910	-292	-1.206	-1.037	-6.125	-59.921
2030	4.406	-7.910	-298	-1.230	-955	-5.986	-65.907
2031	4.494	-7.910	-304	-1.255	-869	-5.843	-71.750
2032	4.584	-7.737	-310	-1.280	-779	-5.522	-77.271
2033	4.676	-7.565	-316	-1.306	-685	-5.195	-82.467
2034	4.769	-7.565	-322	-1.332	-587	-5.036	-87.503
2035	4.865	-7.565	-329	-1.358	-484	-4.871	-92.374
2036	4.962	-7.565	-335	-1.385	-377	-4.701	-97.075
2037	5.061	-5.090	-342	-1.413	-265	-2.049	-99.124
2038	5.162	-1.933	-349	-1.441	-148	1.291	-97.832
2039	5.458	-210	-369	-1.470	-31	3.378	-94.454
2040	5.959	-210	-402	-1.500	-	3.847	-90.608
2041	6.078	-210	-411	-1.530	-	3.928	-86.679
2042	6.200	-210	-419	-1.560	-	4.011	-82.669
2043	6.324	-210	-427	-1.591	-	4.095	-78.573
2044	6.450	-210	-436	-1.623	-	4.181	-74.392
2045	6.579	-210	-444	-1.656	-	4.269	-70.123
2046	6.711	-210	-453	-1.689	-	4.359	-65.764
2047	6.845	-210	-462	-1.723	-	4.450	-61.314
2048	6.982	-210	-472	-1.757	-	4.543	-56.771
2049	7.121	-210	-481	-1.792	-	4.638	-52.132
2050	7.264	-210	-491	-1.828	-	4.735	-47.397

1) Die AfA setzt sich aus der Abschreibung des Gebäudes, der Einrichtung und der Kauf- und Finanzierungsnebenkosten zusammen wobei die COVID-19 - beschleunigte Abschreibung von Gebäuden zur Anwendung gekommen ist. Für Gebäude kann eine beschleunigte Absetzung für Abnutzung geltend gemacht werden, die im Jahr der erstmaligen Berücksichtigung höchstens das Dreifache, im folgenden Jahr höchstens das Doppelte des gewöhnlichen Abschreibungssatzes beträgt.

2) siehe Liquiditätsprognose

Totalgewinn Prognoseberechnung für 25 / 1000 Miteigentumsanteile

Übersicht über den steuerlichen Totalgewinn

Der Totalgewinn ist die Summe aller Umsätze reduziert um die Summe aller Kosten, die während des Betrachtungszeitraumes von 25 Jahren plus 3 Jahre Bauzeit entstanden sind.

Jahr	Mieteinnahmen 1)	AfA	Nebenkosten 2)	Leerstand 3)	Nettoeinnahmen	Baurechtszins	Summe aller Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2022	-	-8.323	-	-	-8.323	-	-	-8.323	-8.323
2023	-	-3.646	-	-	-3.646	-1.071	-	-4.717	-13.040
2024	2.246	-3.303	-112	-67	-1.237	-1.092	-337	-2.667	-15.707
2025	5.497	-2.276	-275	-165	2.782	-1.114	-975	692	-15.015
2026	5.607	-2.276	-280	-168	2.883	-1.137	-920	826	-14.188
2027	5.719	-2.276	-286	-172	2.986	-1.159	-1.191	635	-13.553
2028	5.834	-2.276	-292	-175	3.091	-1.182	-1.116	793	-12.760
2029	5.950	-2.276	-417	-179	3.080	-1.206	-1.037	836	-11.924
2030	6.069	-2.276	-425	-182	3.187	-1.230	-955	1.002	-10.922
2031	6.191	-2.276	-433	-186	3.296	-1.255	-869	1.172	-9.750
2032	6.315	-2.103	-442	-189	3.580	-1.280	-779	1.521	-8.229
2033	6.441	-1.931	-451	-193	3.866	-1.306	-685	1.875	-6.354
2034	6.570	-1.931	-558	-197	3.883	-1.332	-587	1.965	-4.389
2035	6.701	-1.931	-570	-201	3.999	-1.358	-484	2.157	-2.233
2036	6.835	-1.931	-581	-205	4.118	-1.385	-377	2.355	123
2037	6.972	-1.931	-593	-209	4.239	-1.413	-265	2.561	
2038	7.111	-1.931	-604	-213	4.362	-1.441	-148	2.773	
2039	7.253	-1.931	-725	-218	4.379	-1.470	-31	2.878	
2040	7.399	-1.931	-740	-222	4.506	-1.500	-	3.006	
2041	7.547	-1.931	-755	-226	4.634	-1.530	-	3.105	
2042	7.697	-1.931	-770	-231	4.766	-1.560	-	3.205	
2043	7.851	-1.931	-785	-236	4.900	-1.591	-	3.308	
2044	8.008	-1.931	-801	-240	5.036	-1.623	-	3.413	
2045	8.169	-1.931	-817	-245	5.176	-1.656	-	3.520	
2046	8.332	-1.931	-833	-250	5.318	-1.689	-	3.629	
2047	8.499	-1.931	-850	-255	5.463	-1.723	-	3.740	
2048	8.669	-1.931	-867	-260	5.611	-1.757	-	3.854	
2049	8.842	-1.931	-884	-265	5.761	-1.792	-	3.969	
2050	9.019	-1.931	-902	-271	5.915	-1.828	-	4.087	

1) von Beginn an (progn. Vollvermietung 01.08.2024) wird eine indexierte Marktmiete auf Basis von € 11,00/m² bewertete Nutzfläche unterstellt.

2) Für die Berechnung des Totalüberschusses wurden gemäß dem Wartungserlass 2021 vom 1-5 Jahr 5,00% Folgekosten für Rücklagen, Steuerberatung, lfd. wirtschaftliche Betreuung sowie sonstige Nebenkosten kalkuliert. Ab dem 6-10 Jahr wurden diese mit 7,00%, ab dem 11-15 mit 8,50% und ab dem 16. Jahr mit 10,00% angenommen.

3) Ein Leerstand inkl. Mietausfallwagnis von 3,00% wurde kalkuliert mit einer 2,00% Indexierung ab 2023

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 14. 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 negativ oder positiv auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen.