

clever.estate - so geht Immobilien Investment!

Ihre Kapitalanlage auf Baurecht

Angebot erstellt am 20.09.2022

steuerl. optimiert, 48% Progression

Bei den ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um €.

Prognoseberechnung zu 25 / 1000 Miteigentumsanteilen

Linz, Zelkingerstr. 16



KREDITZEICHNUNG 25 / 1000

steuerl. optimiert



33% EIGENKAPITALANTEIL

aufgeteilt auf die Jahre 2022, 2023, 2024



≈ € 6.200 ZUSATZEINKOMMEN

ab Entschuldung - vor Nebenkosten, Steuern und Baurechtszins



6,4% 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

steuerl. optimiert, 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)	50.250
Bankdarlehen	65.851 ²⁾
Förderdarlehen mit Annuitätzuschüssen vom Land OÖ	28.649 ³⁾
Liftdarlehen mit Annuitätzuschüssen vom Land OÖ	3.125 ³⁾

I. Errichtungszeitraum	Jahr	Liquidität vor Steuer	steuerl. Ergebnis	steuerl. Ersparnis ⁴⁾	Liquidität nach Steuer
Kaution ¹⁾	12/2022	2.100			2.100
Eigenmitteleinsatz	12/2022	16.050	-11.863	-5.694	10.356
	03/2023	16.050	-11.745	-5.638	10.412
	03/2024	16.050	-9.931	-4.767	11.283
Summen		50.250	-33.539	-16.099	34.151

Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum	32%
Darlehen gesamt	97.625
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen	131.776
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	6,4%

II. Vermietungszeitraum - Finanzierung der Darlehen	gesamt	97.625
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer	p.m.	197
	p.a.	2.361
Summe für 17 Jahre		40.132
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		34.151
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	2.167 € pro m² bew.WNFI.	74.283

III. Ertragszeitraum			
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten und Kaution	Kaution:	2.100	147.875
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer			74.283
Gesamtersparnis durch das System Bauherrenmodell	in Prozent: 50	in €:	73.592

Voraussichtliche Mieteinnahmen abzügl. NKO und Baurechtszins (steuerbereinigt) ab 2042 p.a.	4.722 ⁶⁾
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz (vor Steuer) - wertgesichert	6,4%

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.
- Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 17 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (01.08.2024) und ist mit einem Zinssatz von 3,25% kalkuliert. Ab 01.01.2027 wird mit einem erhöhten Zinssatz von 4,50% gerechnet.
- 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%
- 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

steuerl. optimiert, 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)	ges. Aufwand nach Steuer 8)	Darlehensstand
2022	-	-	-	-	-	-	-	-18.150	-11.863	5.694	-12.456	-12.456	-
2023	-	-	-	-	-	-1.071	-	-17.121	-11.745	5.638	-11.483	-23.939	-
2024	1.630	-82	-	98	1.647	-1.092	-2.985	-18.481	-9.931	4.767	-13.714	-37.653	95.849
2025	3.991	-200	-	295	4.086	-1.114	-7.699	-4.727	-8.265	3.967	-759	-38.412	91.151
2026	4.071	-275	-163	295	3.928	-1.137	-7.699	-4.907	-8.099	3.887	-1.020	-39.432	86.301
2027	4.152	-280	-166	295	4.001	-1.159	-8.314	-5.473	-8.911	4.277	-1.195	-40.628	81.700
2028	4.235	-286	-169	295	4.075	-1.182	-8.314	-5.422	-8.649	4.152	-1.270	-41.898	76.893
2029	4.320	-292	-173	295	4.150	-1.206	-8.314	-5.370	-8.378	4.021	-1.348	-43.246	71.869
2030	4.406	-298	-176	295	4.227	-1.230	-8.314	-5.317	-8.095	3.886	-1.431	-44.677	66.619
2031	4.494	-304	-180	295	4.306	-1.255	-8.314	-5.263	-7.801	3.745	-1.518	-46.195	61.133
2032	4.584	-310	-183	295	4.386	-1.280	-8.314	-5.208	-7.324	3.515	-1.692	-47.887	55.400
2033	4.676	-316	-187	295	4.468	-1.306	-8.314	-5.151	-6.833	3.280	-1.871	-49.759	49.409
2034	4.769	-322	-191	295	4.552	-1.332	-8.314	-5.094	-6.503	3.121	-1.973	-51.731	43.148
2035	4.865	-329	-195	295	4.637	-1.358	-8.314	-5.036	-6.159	2.956	-2.079	-53.811	36.606
2036	4.962	-335	-198	295	4.724	-1.385	-8.314	-4.976	-5.801	2.784	-2.192	-56.002	29.769
2037	5.061	-342	-202	295	4.812	-1.413	-8.314	-4.915	-2.953	1.417	-3.498	-59.500	22.624
2038	5.162	-349	-206	295	4.902	-1.441	-8.314	-4.853	592	-284	-5.137	-64.637	15.158
2039	5.458	-369	-218	197	5.068	-1.470	-7.359	-3.761	2.892	-1.388	-5.149	-69.786	8.317
2040	5.959	-402	-238	-	5.318	-1.500	-5.448	-1.630	3.584	-1.720	-3.350	-73.136	3.132
2041	6.078	-411	-243	-	5.424	-1.530	-3.178	717	3.882	-1.863	-1.147	-74.283	-
2042	6.200	-419	-248	-	5.533	-1.560	-	3.973	4.011	-1.925	2.047	-	-
2043	6.324	-427	-253	-	5.644	-1.591	-	4.052	4.095	-1.966	2.086	-	-
2044	6.450	-436	-258	-	5.756	-1.623	-	4.133	4.181	-2.007	2.126	-	-
2045	6.579	-444	-263	-	5.872	-1.656	-	4.216	4.269	-2.049	2.167	-	-
2046	6.711	-453	-268	-	5.989	-1.689	-	4.300	4.359	-2.092	2.208	-	-
2047	6.845	-462	-274	-	6.109	-1.723	-	4.386	4.450	-2.136	2.250	-	-
2048	6.982	-472	-279	-	6.231	-1.757	-	4.474	4.543	-2.181	2.293	-	-
2049	7.121	-481	-285	-	6.356	-1.792	-	4.563	4.638	-2.226	2.337	-	-
2050	7.264	-491	-291	-	6.483	-1.828	-	4.655	4.735	-2.273	2.382	-	-

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

	Mietei- nahmen	AfA 1)	Neben- kosten (NKO) 2)	Baurechts- zins 2)	Summe aller Zinsen 3)	steuerliches Ergebnis 4)	steuerliches Ergebnis kumuliert
2022	-	-11.863	-	-	-	-11.863	-11.863
2023	-	-10.674	-	-1.071	-	-11.745	-23.608
2024	1.630	-9.178	-82	-1.092	-1.209	-9.931	-33.539
2025	3.991	-7.941	-200	-1.114	-3.001	-8.265	-41.804
2026	4.071	-7.910	-275	-1.137	-2.848	-8.099	-49.903
2027	4.152	-7.910	-280	-1.159	-3.713	-8.911	-58.814
2028	4.235	-7.910	-286	-1.182	-3.506	-8.649	-67.463
2029	4.320	-7.910	-292	-1.206	-3.290	-8.378	-75.841
2030	4.406	-7.910	-298	-1.230	-3.064	-8.095	-83.936
2031	4.494	-7.910	-304	-1.255	-2.828	-7.801	-91.738
2032	4.584	-7.737	-310	-1.280	-2.581	-7.324	-99.061
2033	4.676	-7.565	-316	-1.306	-2.323	-6.833	-105.894
2034	4.769	-7.565	-322	-1.332	-2.053	-6.503	-112.397
2035	4.865	-7.565	-329	-1.358	-1.772	-6.159	-118.556
2036	4.962	-7.565	-335	-1.385	-1.477	-5.801	-124.356
2037	5.061	-5.090	-342	-1.413	-1.169	-2.953	-127.309
2038	5.162	-1.933	-349	-1.441	-848	592	-126.717
2039	5.458	-210	-369	-1.470	-517	2.892	-123.826
2040	5.959	-210	-402	-1.500	-263	3.584	-120.241
2041	6.078	-210	-411	-1.530	-46	3.882	-116.360
2042	6.200	-210	-419	-1.560	-	4.011	-112.349
2043	6.324	-210	-427	-1.591	-	4.095	-108.253
2044	6.450	-210	-436	-1.623	-	4.181	-104.072
2045	6.579	-210	-444	-1.656	-	4.269	-99.803
2046	6.711	-210	-453	-1.689	-	4.359	-95.444
2047	6.845	-210	-462	-1.723	-	4.450	-90.994
2048	6.982	-210	-472	-1.757	-	4.543	-86.451
2049	7.121	-210	-481	-1.792	-	4.638	-81.812
2050	7.264	-210	-491	-1.828	-	4.735	-77.077

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

3) Die Zinsen für das Bankdarlehen wurden auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 3,25% p.a. ab 01.08.2024 bzw. 4,50% p.a. ab 01.01.2027 berechnet.

Sanierungsdarlehen: 3,250% kalkulierter Zinssatz; 10 % Annuitätenzuschüsse; Laufzeit 15 Jahre, ab 01.09.2024 bzw. 4,50% p.a. ab 01.01.2027

Kalkuliert wurde auf Basis: 1.206 m² förderbare Wohnfläche, à 950 € / m² - somit in Summe rund 1.146.000 €

Liftdarlehen: 3,250% kalkulierter Zinssatz; 50 % Annuitätenzuschüsse; Laufzeit 15 Jahre, ab 01.09.2024 bzw. 4,50% p.a. ab 01.01.2027 .

Für den Lift wurde ein Darlehen in Höhe von rund 125.000 € angenommen. Die entsprechenden Annuitätenzuschüsse finden Sie in der Liquiditätsprognose.

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.

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	-	-9.945	-	-	-9.945	-	-	-9.945	-9.945
2023	-	-5.952	-	-	-5.952	-1.071	-	-7.023	-16.968
2024	2.246	-3.303	-112	-67	-1.237	-1.092	-1.209	-3.539	-20.507
2025	5.497	-2.276	-275	-165	2.782	-1.114	-3.001	-1.334	-21.841
2026	5.607	-2.276	-280	-168	2.883	-1.137	-2.848	-1.102	-22.943
2027	5.719	-2.276	-286	-172	2.986	-1.159	-3.713	-1.887	-24.829
2028	5.834	-2.276	-292	-175	3.091	-1.182	-3.506	-1.598	-26.427
2029	5.950	-2.276	-417	-179	3.080	-1.206	-3.290	-1.417	-27.844
2030	6.069	-2.276	-425	-182	3.187	-1.230	-3.064	-1.108	-28.951
2031	6.191	-2.276	-433	-186	3.296	-1.255	-2.828	-787	-29.738
2032	6.315	-2.103	-442	-189	3.580	-1.280	-2.581	-281	-30.019
2033	6.441	-1.931	-451	-193	3.866	-1.306	-2.323	237	-29.782
2034	6.570	-1.931	-558	-197	3.883	-1.332	-2.053	498	-29.283
2035	6.701	-1.931	-570	-201	3.999	-1.358	-1.772	870	-28.414
2036	6.835	-1.931	-581	-205	4.118	-1.385	-1.477	1.255	-27.158
2037	6.972	-1.931	-593	-209	4.239	-1.413	-1.169	1.656	-25.502
2038	7.111	-1.931	-604	-213	4.362	-1.441	-848	2.073	-23.429
2039	7.253	-1.931	-725	-218	4.379	-1.470	-517	2.392	-21.037
2040	7.399	-1.931	-740	-222	4.506	-1.500	-263	2.743	-18.294
2041	7.547	-1.931	-755	-226	4.634	-1.530	-46	3.059	-15.235
2042	7.697	-1.931	-770	-231	4.766	-1.560	-	3.205	-12.030
2043	7.851	-1.931	-785	-236	4.900	-1.591	-	3.308	-8.722
2044	8.008	-1.931	-801	-240	5.036	-1.623	-	3.413	-5.309
2045	8.169	-1.931	-817	-245	5.176	-1.656	-	3.520	-1.789
2046	8.332	-1.931	-833	-250	5.318	-1.689	-	3.629	1.840
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 24. 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.