

Silver Living

So lässt sich's leben.

# LEBENSRAUM EGGENBERG

8020 Graz, Laudongasse 25

PROJEKT  
NR. 81

WOHN- und  
GESCHÄFTSHAUS  
in Form einer  
steuer- und  
förderoptimierten  
Immobilien-  
veranlagung



BARZEICHNUNG 20 / 1000

BAR-Zeichner



84% EIGENKAPITALANTEIL

im Jahr 2020



≈ € 8.084 ZUSATZEINKOMMEN

ab Entschuldung



6,4% RENDITE

auf den effektiven Kapitaleinsatz  
nach Entschuldung

WOHN- und GESCHÄFTSHAUS in GRAZER  
BESTLAGE als BAUHERRENMODELL



## IHR ANSPRECHPARTNER:

Gewinnerkonzepte

Herbert Tiefenthaler

Hasnerstraße 36/2, 4020 Linz

0664/1007211



office@gewinnerkonzepte.at

## EXCLUSIVERTRIEB:

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH

+43 699 13 14 13 15

service@oeko-wohnbau.at

www.oeko-wohnbau.at



## PROGNOSEBERECHNUNG - BAR-Zeichner

Musterberechnung für einen Miteigentumsanteil von Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	20 / 1000 258.720 <sup>1)</sup>
--	------------------------------------

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	216.720
Assanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk.	42.000 <sup>2)</sup>

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis <sup>3)</sup>	nach Steuer
Eigenkapital	09/2020	216.720	-16.054	-8.027	208.693
BAR-Zeichnerbonus	09/2020	-11.817 <sup>4)</sup>			-11.817
	03/2021		-11.395	-5.697	-5.697
	03/2022		-22.195	-11.097	-11.097
	01/2023		-9.795	-4.897	-4.897
<b>Summen</b>		<b>204.903</b>	<b>-59.438</b>	<b>-29.719</b>	<b>175.183</b>
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					<b>20%</b>
Darlehen gesamt					42.000
<b>Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>217.183</b>
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr)					7.534 <sup>5)</sup>
<b>Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>3,5%</b>

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	42.000
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer (=Ertrag)	p.m.	-373
	p.a.	-4.476
Summe für 11 Jahre		-49.238
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		175.183
<b>Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer</b>		<b>125.946</b>

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	258.720
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	125.946
<b>Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell</b>	<b>132.774</b>
<b>Gesamtersparnis durch das System</b>	<b>51%</b>
Zusatzeskommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2035 p.a.	8.084
<b>Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert</b>	<b>6,4%</b>

### Berechnungsgrundlagen:

- 1) In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie ein Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitinsen).
- 2) Assanierungsdarlehen: 1,875% kalkulierter Zinssatz gemäß Publikation der Wohnbauförderstelle; Laufzeit 10 Jahre, ab 01.03.2024. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch die jeweilige Förderstelle.
- 3) Berücksichtigte Steuerprogression: 50%
- 4) Der BAR-Zeichnerbonus bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital beträgt 5,5%.
- 5) 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
  - 1,00% sonstige Nebenkosten als Reserve
  - 4,0% lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung
  - 1,95% Indexierung ab 2021 (dies entspricht dem Durchschnitt der letzten 15 Jahre)

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.

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE für 20 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	Nettomiete abzgl. Leerstand <sup>1)</sup>	Zuschuss p.a	Nettomiete inkl. Zuschuss	Assan. Darl. Annuität	Aufwand/Ertrag vor Steuer <sup>2)</sup>	Stl. Ergebnis	Stl. Ersparnis/Zahlung <sup>3)</sup>	Aufwand/Ertrag n. Steuer <sup>4)</sup>	Ertrag nach Steuer in %	ges. Aufwand nach Steuer <sup>5)</sup>	Darlehensstand
2020	-	-	-	-	-204.903	-16.054	8.027	-196.876	10,1%	-196.876	-
2021	-	-	-	-	-	-11.395	5.697	5.697	2,9%	-191.178	-
2022	-	-	-	-	-	-22.195	11.097	11.097	5,8%	-180.081	-
2023	-	-	-	-	-	-9.795	4.897	4.897	2,7%	-175.183	-
2024	5.531	674	6.205	-3.838	2.367	-3.935	1.967	4.334	2,5%	-170.849	38.790
2025	6.726	808	7.534	-4.606	2.928	-2.451	1.225	4.154	2,4%	-166.695	34.872
2026	6.794	808	7.602	-4.606	2.997	-2.244	1.122	4.118	2,5%	-162.577	30.881
2027	6.927	808	7.735	-4.606	3.129	-2.032	1.016	4.145	2,5%	-158.432	26.815
2028	7.062	808	7.870	-4.606	3.264	-1.817	908	4.172	2,6%	-154.259	22.672
2029	7.199	808	8.008	-4.606	3.402	-1.597	798	4.200	2,7%	-150.059	18.452
2030	7.340	808	8.148	-4.606	3.542	-1.373	687	4.229	2,8%	-145.830	14.153
2031	7.483	808	8.291	-4.606	3.685	-1.001	500	4.186	2,9%	-141.645	9.773
2032	7.629	808	8.437	-4.606	3.831	-624	312	4.143	2,9%	-137.502	5.311
2033	7.778	808	8.586	-4.606	3.980	-387	193	4.173	3,0%	-133.328	766
2034	7.929	135	8.064	-768	7.296	-172	86	7.382	5,5%	-125.946	-
2035	8.084	-	8.084	-	8.084	2.540	-1.270	6.814	5,4%	-	-
2036	8.241	-	8.241	-	8.241	2.935	-1.468	6.774	5,7%	-	-
2037	8.402	-	8.402	-	8.402	5.068	-2.534	5.868	5,2%	-	-
2038	8.566	-	8.566	-	8.566	8.751	-4.375	4.191	3,9%	-	-
2039	9.528	-	9.528	-	9.528	9.453	-4.727	4.801	4,7%	-	-
2040	9.876	-	9.876	-	9.876	9.812	-4.906	4.970	5,1%	-	-
2041	10.068	-	10.068	-	10.068	10.011	-5.005	5.063	5,5%	-	-
2042	10.214	-	10.214	-	10.214	10.179	-5.089	5.125	5,9%	-	-
2043	9.852	-	9.852	-	9.852	10.003	-5.001	4.851	5,9%	-	-
2044	10.044	-	10.044	-	10.044	10.205	-5.102	4.942	6,4%	-	-
2045	10.240	-	10.240	-	10.240	10.411	-5.206	5.035	6,9%	-	-
2046	10.440	-	10.440	-	10.440	10.621	-5.311	5.129	7,6%	-	-
2047	10.643	-	10.643	-	10.643	10.836	-5.418	5.226	8,4%	-	-

1) angenommene Vermietung ab 01.12.2023 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.03.2024); Progn. Mieteinnahmen ab dem 1. vollen Vermietungsjahr (2025) € 7.534 inkl. der anteiligen Zuschüsse und einer Indexierung der Mieten ab 2021 von 1,95%. 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 € 9,00/m<sup>2</sup> bewertete Nutzfläche unterstellt.

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

3) Berücksichtigte Steuerprogression: 50%

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 20 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	Miete- nahmen <sup>1)</sup>	Neben- kosten <sup>2)</sup>	zus. Rücklage ab 20. Jahr	Netto- einnahmen	AfA	Bank Zinsen	Assan.-Darl. Zinsen <sup>3)</sup>	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2020	-	-	-	-	-16.054	-	-	-16.054	-16.054
2021	-	-	-	-	-11.395	-	-	-11.395	-27.448
2022	-	-	-	-	-22.195	-	-	-22.195	-49.643
2023	-	-	-	-	-9.795	-	-	-9.795	-59.438
2024	6.038	-423	-	5.616	-8.922	-	-628	-3.935	-63.373
2025	7.387	-517	-	6.870	-8.633	-	-688	-2.451	-65.824
2026	7.531	-527	-	7.004	-8.633	-	-614	-2.244	-68.067
2027	7.678	-537	-	7.141	-8.633	-	-540	-2.032	-70.099
2028	7.828	-548	-	7.280	-8.633	-	-463	-1.817	-71.916
2029	7.981	-559	-	7.422	-8.633	-	-386	-1.597	-73.513
2030	8.136	-570	-	7.567	-8.633	-	-307	-1.373	-74.886
2031	8.295	-581	-	7.714	-8.489	-	-226	-1.001	-75.887
2032	8.457	-592	-	7.865	-8.345	-	-144	-624	-76.510
2033	8.622	-604	-	8.018	-8.345	-	-60	-387	-76.897
2034	8.790	-615	-	8.174	-8.345	-	-2	-172	-77.069
2035	8.961	-627	-	8.334	-5.794	-	-	2.540	-74.530
2036	9.136	-640	-	8.496	-5.561	-	-	2.935	-71.594
2037	9.314	-652	-	8.662	-3.594	-	-	5.068	-66.526
2038	9.496	-665	-	8.831	-80	-	-	8.751	-57.775
2039	10.562	-739	-	9.822	-369	-	-	9.453	-48.322
2040	10.947	-766	-	10.181	-369	-	-	9.812	-38.510
2041	11.161	-781	-	10.380	-369	-	-	10.011	-28.499
2042	11.379	-796	-34	10.548	-369	-	-	10.179	-18.320
2043	11.600	-812	-417	10.372	-369	-	-	10.003	-8.318
2044	11.827	-828	-425	10.574	-369	-	-	10.205	1.887
2045	12.057	-844	-433	10.780	-369	-	-	10.411	12.298
2046	12.292	-860	-442	10.990	-369	-	-	10.621	22.919
2047	12.532	-877	-450	11.205	-369	-	-	10.836	33.755

1) angenommene Vermietung ab 01.12.2023 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.03.2024 und einer Indexierung der Mieten ab 2021 von 1,95%).

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 01.03.2024) kalkuliert.

3) Assanierungsdarlehen: 1,875% kalkulierter Zinssatz gemäß Publikation der Wohnbauförderstelle; Laufzeit 10 Jahre, ab 01.03.2024.

Kalkuliert wurde auf Basis: 50.000 € / Wng. - somit in Summe rund 2.100.000 €

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 20 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	1) Mietein- nahmen	2) Neben- kosten	3) Leerstand	Netto- einnahmen	AfA	Bank Zinsen	Assan.-Darl. Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2020	-	-	-	-	-15.478	-	-	-15.478	-15.478
2021	-	-	-	-	-10.674	-	-	-10.674	-26.151
2022	-	-	-	-	-20.311	-	-	-20.311	-46.462
2023	-	-	-	-	-4.711	-	-	-4.711	-51.173
2024	6.698	-469	-201	6.028	-4.127	-	-628	1.273	-49.901
2025	8.194	-574	-246	7.375	-4.127	-	-688	2.560	-47.341
2026	8.354	-585	-251	7.519	-4.127	-	-614	2.777	-44.564
2027	8.517	-596	-256	7.665	-4.127	-	-540	2.999	-41.565
2028	8.683	-608	-260	7.815	-4.127	-	-463	3.224	-38.341
2029	8.852	-620	-266	7.967	-4.127	-	-386	3.454	-34.887
2030	9.025	-632	-271	8.122	-4.127	-	-307	3.689	-31.198
2031	9.201	-644	-276	8.281	-3.983	-	-226	4.072	-27.126
2032	9.380	-657	-281	8.442	-3.838	-	-144	4.460	-22.666
2033	9.563	-669	-287	8.607	-3.838	-	-60	4.708	-17.957
2034	9.750	-682	-292	8.775	-3.823	-	-2	4.950	-13.008
2035	9.940	-696	-298	8.946	-1.845	-	-	7.101	-5.907
<b>2036</b>	<b>10.134</b>	<b>-709</b>	<b>-304</b>	<b>9.120</b>	<b>-1.845</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.275</b>	<b>1.368</b>
2037	10.331	-723	-310	9.298	-1.845	-	-	7.453	
2038	10.533	-737	-316	9.479	-1.845	-	-	7.634	
2039	10.738	-752	-322	9.664	-1.845	-	-	7.819	
2040	10.947	-766	-328	9.853	-1.845	-	-	8.007	
2041	11.161	-781	-335	10.045	-1.845	-	-	8.200	
2042	11.379	-796	-341	10.207	-1.845	-	-	8.361	
2043	11.600	-812	-348	10.024	-1.845	-	-	8.178	
2044	11.827	-828	-355	10.219	-1.845	-	-	8.374	
2045	12.057	-844	-362	10.418	-1.845	-	-	8.573	
2046	12.292	-860	-369	10.622	-1.845	-	-	8.776	
2047	12.532	-877	-376	10.829	-1.845	-	-	8.983	

1) von Beginn an (progn. Vollvermietung 01.03.2024) wird eine indexierte Marktmiete auf Basis von € 9,00/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 01.03.2024) 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 17. 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.