

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



KREDITZEICHNUNG 20 / 1000

steuerl. optimiert



22% EIGENKAPITALANTEIL

aufgeteilt auf die Jahre 2020, 2021, 2022, 2023



≈ € 10.214 ZUSATZEINKOMMEN

ab Entschuldung



9,2% 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



EXCLUSIVVERTRIEB:

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH

+43 699 13 14 13 15

service@oeko-wohnbau.at

www.oeko-wohnbau.at



PROGNOSEBERECHNUNG - steuerl. optimiert

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

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	56.960
Bankdarlehen	159.760 ²⁾
Assanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk.	42.000 ³⁾

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis ⁴⁾	nach Steuer
Eigenkapital	09/2020	14.240	-19.030	-9.134	5.106
Eigenkapital	03/2021	14.240	-16.304	-7.826	6.414
Eigenkapital	03/2022	14.240	-22.195	-10.654	3.586
Eigenkapital	01/2023	14.240	-13.721	-6.586	7.654
Summen		56.960	-71.250	-34.200	22.760
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					60%
Darlehen gesamt					201.760
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					224.520
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr)					7.534 ⁵⁾
Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					3,4%

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	201.760
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer	p.m.	410
	p.a.	4.923
Summe für 18 Jahre		88.608
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		22.760
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		111.368

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	258.720
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	111.368
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	147.352
Gesamtersparnis durch das System	57%
Zusatzeskommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2042 p.a.	10.214
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert	9,2%

Berechnungsgrundlagen:

- In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie ein Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitinsen).
- Bankdarlehen: 2,30% Fixzinssatz; Gesamtlaufzeit 21 Jahre
- Assanierungsdarlehen: 1,875% kalkulierter Zinssatz gemäß Publikation der Wohnbauförderstelle; Laufzeit 10 Jahre, ab 01.03.2024. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusage durch die jeweilige Förderstelle.
- Berücksichtigte Steuerprogression: 48%
- 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 mieterrechtlichen 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 abz. Leerstand ¹⁾	Zuschuss p.a	Nettomiete inkl. Zuschuss	Bank-Annuität	Assan. Darl. Annuität	Aufwand/Ertrag vor Steuer ²⁾	Stl. Ergebnis	Stl. Ersparnis/Zahlung ³⁾	Aufwand/Ertrag n. Steuer ⁴⁾	ges. Aufwand nach Steuer ⁵⁾	Darlehensstand
2020	-	-	-	-	-	-14.240	-19.030	9.134	-5.106	-5.106	-
2021	-	-	-	-	-	-14.240	-16.304	7.826	-6.414	-11.520	-
2022	-	-	-	-	-	-14.240	-22.195	10.654	-3.586	-15.106	-
2023	-	-	-	-	-	-14.240	-13.721	6.586	-7.654	-22.760	-
2024	5.531	674	6.205	-9.451	-3.838	-7.084	-6.910	3.317	-3.768	-26.528	192.074
2025	6.726	808	7.534	-11.342	-4.606	-8.413	-5.857	2.812	-5.602	-32.129	180.221
2026	6.794	808	7.602	-11.342	-4.606	-8.345	-5.467	2.624	-5.721	-37.850	168.112
2027	6.927	808	7.735	-11.342	-4.606	-8.212	-5.069	2.433	-5.779	-43.629	155.742
2028	7.062	808	7.870	-11.342	-4.606	-8.077	-4.663	2.238	-5.839	-49.468	143.104
2029	7.199	808	8.008	-11.342	-4.606	-7.940	-4.248	2.039	-5.901	-55.369	130.193
2030	7.340	808	8.148	-11.342	-4.606	-7.799	-3.824	1.836	-5.964	-61.333	117.003
2031	7.483	808	8.291	-11.342	-4.606	-7.656	-3.247	1.559	-6.098	-67.430	103.529
2032	7.629	808	8.437	-11.342	-4.606	-7.510	-2.661	1.277	-6.233	-73.663	89.762
2033	7.778	808	8.586	-11.342	-4.606	-7.362	-2.210	1.061	-6.301	-79.964	75.699
2034	7.929	135	8.064	-11.342	-768	-4.045	-1.776	853	-3.193	-83.157	65.195
2035	8.084	-	8.084	-11.342	-	-3.258	1.159	-556	-3.814	-86.971	55.234
2036	8.241	-	8.241	-11.342	-	-3.100	1.784	-856	-3.956	-90.928	45.044
2037	8.402	-	8.402	-11.342	-	-2.939	4.151	-1.993	-4.932	-95.860	34.620
2038	8.566	-	8.566	-11.342	-	-2.776	8.073	-3.875	-6.651	-102.510	23.955
2039	9.528	-	9.528	-11.342	-	-1.814	9.022	-4.330	-6.144	-108.655	13.045
2040	9.876	-	9.876	-11.342	-	-1.466	9.631	-4.623	-6.089	-114.743	1.885
2041	10.068	-	10.068	-1.890	-	8.178	10.005	-4.802	3.375	-111.368	-
2042	10.214	-	10.214	-	-	10.214	10.179	-4.886	5.329	-	-
2043	9.852	-	9.852	-	-	9.852	10.003	-4.801	5.051	-	-
2044	10.044	-	10.044	-	-	10.044	10.205	-4.898	5.146	-	-
2045	10.240	-	10.240	-	-	10.240	10.411	-4.997	5.243	-	-
2046	10.440	-	10.440	-	-	10.440	10.621	-5.098	5.342	-	-
2047	10.643	-	10.643	-	-	10.643	10.836	-5.201	5.442	-	-

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/m² bewertete Nutzfläche unterstellt.

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 20 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	Mieteinnahmen ¹⁾	Nebenkosten ²⁾	zus. Rücklage ab 20. Jahr	Nettoeinnahmen	AfA	Bank Zinsen ³⁾	Assan.-Darl. Zinsen ⁴⁾	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2020	-	-	-	-	-19.030	-	-	-19.030	-19.030
2021	-	-	-	-	-16.304	-	-	-16.304	-35.334
2022	-	-	-	-	-22.195	-	-	-22.195	-57.529
2023	-	-	-	-	-13.721	-	-	-13.721	-71.250
2024	6.038	-423	-	5.616	-8.922	-2.975	-628	-6.910	-78.160
2025	7.387	-517	-	6.870	-8.633	-3.406	-688	-5.857	-84.017
2026	7.531	-527	-	7.004	-8.633	-3.224	-614	-5.467	-89.485
2027	7.678	-537	-	7.141	-8.633	-3.037	-540	-5.069	-94.554
2028	7.828	-548	-	7.280	-8.633	-2.846	-463	-4.663	-99.217
2029	7.981	-559	-	7.422	-8.633	-2.651	-386	-4.248	-103.465
2030	8.136	-570	-	7.567	-8.633	-2.451	-307	-3.824	-107.289
2031	8.295	-581	-	7.714	-8.489	-2.246	-226	-3.247	-110.536
2032	8.457	-592	-	7.865	-8.345	-2.037	-144	-2.661	-113.197
2033	8.622	-604	-	8.018	-8.345	-1.823	-60	-2.210	-115.407
2034	8.790	-615	-	8.174	-8.345	-1.604	-2	-1.776	-117.183
2035	8.961	-627	-	8.334	-5.794	-1.380	-	1.159	-116.024
2036	9.136	-640	-	8.496	-5.561	-1.151	-	1.784	-114.240
2037	9.314	-652	-	8.662	-3.594	-917	-	4.151	-110.089
2038	9.496	-665	-	8.831	-80	-677	-	8.073	-102.015
2039	10.562	-739	-	9.822	-369	-432	-	9.022	-92.994
2040	10.947	-766	-	10.181	-369	-181	-	9.631	-83.363
2041	11.161	-781	-	10.380	-369	-5	-	10.005	-73.357
2042	11.379	-796	-34	10.548	-369	-	-	10.179	-63.179
2043	11.600	-812	-417	10.372	-369	-	-	10.003	-53.176
2044	11.827	-828	-425	10.574	-369	-	-	10.205	-42.971
2045	12.057	-844	-433	10.780	-369	-	-	10.411	-32.560
2046	12.292	-860	-442	10.990	-369	-	-	10.621	-21.939
2047	12.532	-877	-450	11.205	-369	-	-	10.836	-11.103

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) Die Zinsen wurden auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 2,30% p.a. ab 01.03.2024 berechnet.

4) 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	Mieteinnahmen ¹⁾	Nebenkosten ²⁾	Leerstand ³⁾	Nettoeinnahmen	AfA	Bank Zinsen	Assan.-Darl. Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2020	-	-	-	-	-18.453	-	-	-18.453	-18.453
2021	-	-	-	-	-15.583	-	-	-15.583	-34.036
2022	-	-	-	-	-20.311	-	-	-20.311	-54.347
2023	-	-	-	-	-8.638	-	-	-8.638	-62.985
2024	6.698	-469	-201	6.028	-4.127	-2.975	-628	-1.703	-64.687
2025	8.194	-574	-246	7.375	-4.127	-3.406	-688	-847	-65.534
2026	8.354	-585	-251	7.519	-4.127	-3.224	-614	-447	-65.981
2027	8.517	-596	-256	7.665	-4.127	-3.037	-540	-39	-66.020
2028	8.683	-608	-260	7.815	-4.127	-2.846	-463	378	-65.642
2029	8.852	-620	-266	7.967	-4.127	-2.651	-386	803	-64.838
2030	9.025	-632	-271	8.122	-4.127	-2.451	-307	1.238	-63.600
2031	9.201	-644	-276	8.281	-3.983	-2.246	-226	1.826	-61.775
2032	9.380	-657	-281	8.442	-3.838	-2.037	-144	2.423	-59.352
2033	9.563	-669	-287	8.607	-3.838	-1.823	-60	2.885	-56.467
2034	9.750	-682	-292	8.775	-3.823	-1.604	-2	3.345	-53.122
2035	9.940	-696	-298	8.946	-1.845	-1.380	-	5.720	-47.402
2036	10.134	-709	-304	9.120	-1.845	-1.151	-	6.124	-41.278
2037	10.331	-723	-310	9.298	-1.845	-917	-	6.536	-34.742
2038	10.533	-737	-316	9.479	-1.845	-677	-	6.957	-27.785
2039	10.738	-752	-322	9.664	-1.845	-432	-	7.387	-20.398
2040	10.947	-766	-328	9.853	-1.845	-181	-	7.826	-12.572
2041	11.161	-781	-335	10.045	-1.845	-5	-	8.194	-4.377
2042	11.379	-796	-341	10.207	-1.845	-	-	8.361	3.984
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/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 01.03.2024) 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 23. 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.