

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

✓ 8,8% 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 / 100 72 11  
office@gewinnerkonzepte.at



## EXCLUSIVERTRIEB:

ÖKO-Wohnbau SAW GmbH  
+43 699 13 14 13 15  
service@oeko-wohnbau.at  
www.oeko-wohnbau.at



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

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

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis <sup>4)</sup>	nach Steuer
Eigenkapital	09/2020	14.240	-19.030	-7.992	6.248
Eigenkapital	03/2021	14.240	-16.304	-6.848	7.392
Eigenkapital	03/2022	14.240	-22.195	-9.322	4.918
Eigenkapital	01/2023	14.240	-13.721	-5.763	8.477
<b>Summen</b>		<b>56.960</b>	<b>-71.250</b>	<b>-29.925</b>	<b>27.035</b>
<b>Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum</b>					<b>53%</b>
Darlehen gesamt					201.760
<b>Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>228.795</b>
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2025 (1. volles Vermietungsjahr)					7.534 <sup>5)</sup>
<b>Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen</b>					<b>3,3%</b>

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	201.760
Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer	p.m.	411
	p.a.	4.930
Summe für 18 Jahre		88.734
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		27.035
<b>Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer</b>		<b>115.769</b>

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	258.720
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	115.769
<b>Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell</b>	<b>142.951</b>
<b>Gesamtersparnis durch das System</b>	<b>55%</b>
<b>Zusatzekommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2042 p.a.</b>	<b>10.214</b>
<b>Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert</b>	<b>8,8%</b>

#### Berechnungsgrundlagen:

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

2) Bankdarlehen: 2,30% Fixzinssatz; Gesamtlaufzeit 21 Jahre

3) 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.

4) Berücksichtigte Steuerprogression: 42%

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. Dadurch reduzieren sich die Mieteinnahmen.

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 abz. Leerstand u. zus. Rückl. <sup>1)</sup>	Zuschuss p.a	Nettomiete inkl. Zuschuss	Bank-Annuität	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>	ges. Aufwand nach Steuer <sup>5)</sup>	Darlehensstand
2020	-	-	-	-	-	-14.240	-19.030	7.992	-6.248	-6.248	-
2021	-	-	-	-	-	-14.240	-16.304	6.848	-7.392	-13.640	-
2022	-	-	-	-	-	-14.240	-22.195	9.322	-4.918	-18.558	-
2023	-	-	-	-	-	-14.240	-13.721	5.763	-8.477	-27.035	-
2024	5.531	674	6.205	-9.451	-3.838	-7.084	-6.910	2.902	-4.182	-31.217	192.074
2025	6.726	808	7.534	-11.342	-4.606	-8.413	-5.857	2.460	-5.953	-37.170	180.221
2026	6.794	808	7.602	-11.342	-4.606	-8.345	-5.467	2.296	-6.049	-43.219	168.112
2027	6.927	808	7.735	-11.342	-4.606	-8.212	-5.069	2.129	-6.083	-49.302	155.742
2028	7.062	808	7.870	-11.342	-4.606	-8.077	-4.663	1.958	-6.119	-55.421	143.104
2029	7.199	808	8.008	-11.342	-4.606	-7.940	-4.248	1.784	-6.156	-61.577	130.193
2030	7.340	808	8.148	-11.342	-4.606	-7.799	-3.824	1.606	-6.193	-67.770	117.003
2031	7.483	808	8.291	-11.342	-4.606	-7.656	-3.247	1.364	-6.292	-74.063	103.529
2032	7.629	808	8.437	-11.342	-4.606	-7.510	-2.661	1.118	-6.393	-80.455	89.762
2033	7.778	808	8.586	-11.342	-4.606	-7.362	-2.210	928	-6.433	-86.889	75.699
2034	7.929	135	8.064	-11.342	-768	-4.045	-1.776	746	-3.299	-90.188	65.195
2035	8.084	-	8.084	-11.342	-	-3.258	1.159	-487	-3.745	-93.933	55.234
2036	8.241	-	8.241	-11.342	-	-3.100	1.784	-749	-3.849	-97.782	45.044
2037	8.402	-	8.402	-11.342	-	-2.939	4.151	-1.744	-4.683	-102.465	34.620
2038	8.566	-	8.566	-11.342	-	-2.776	8.073	-3.391	-6.166	-108.631	23.955
2039	9.528	-	9.528	-11.342	-	-1.814	9.022	-3.789	-5.603	-114.234	13.045
2040	9.876	-	9.876	-11.342	-	-1.466	9.631	-4.045	-5.511	-119.745	1.885
2041	10.068	-	10.068	-1.890	-	8.178	10.005	-4.202	3.976	-115.769	-
2042	10.214	-	10.214	-	-	10.214	10.179	-4.275	5.939	-	-
2043	9.852	-	9.852	-	-	9.852	10.003	-4.201	5.651	-	-
2044	10.044	-	10.044	-	-	10.044	10.205	-4.286	5.758	-	-
2045	10.240	-	10.240	-	-	10.240	10.411	-4.373	5.867	-	-
2046	10.440	-	10.440	-	-	10.440	10.621	-4.461	5.979	-	-
2047	10.643	-	10.643	-	-	10.643	10.836	-4.551	6.092	-	-

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. 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: 42%

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 <sup>3)</sup>	Assan.-Darl. Zinsen <sup>4)</sup>	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 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.

## TOTALGEWINN PROGNOSEBERECHNUNG für 20 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	Nebenkosten <sup>2)</sup>	Leerstand <sup>3)</sup>	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
<b>2042</b>	<b>11.379</b>	<b>-796</b>	<b>-341</b>	<b>10.207</b>	<b>-1.845</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.361</b>	<b>3.984</b>
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 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.