

PROGNOSEBERECHNUNG - BAR-Zeichner

Musterberechnung für einen Miteigentumsanteil von	1000 / 1000
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	7.536.000 ¹⁾

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	6.552.000
Nicht rückzahlbarer Barzuschuss	24.000 ²⁾
Assanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk.	960.000 ³⁾

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis ⁴⁾	nach Steuer
Eigenkapital	12/2025	6.552.000	-545.446	-272.723	6.279.277
BAR-Zeichnerbonus	12/2025	-313.938 ⁵⁾			-313.938
	03/2026		-507.019	-253.510	-253.510
	01/2027		-351.521	-175.761	-175.761
	01/2028		-225.628	-112.814	-112.814
Summen		6.238.062	-1.629.615	-814.807	5.423.255
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					18%
Darlehen gesamt					960.000
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					6.383.255
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2028 (1. volles Vermietungsjahr)					108.771 ⁶⁾

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	960.000
prognostizierte Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer (=Ertrag) inkl. 2028	p.m.	-9.286
	p.a.	-111.427
Summe für 15 Jahre		-1.671.398
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		5.423.255
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		3.751.857

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	7.536.000
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	3.751.857
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	3.784.143
Gesamtersparnis durch das System	50%
Zusatz Einkommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2043 p.a.	260.079
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert	6,9%

Berechnungsgrundlagen:

- 1) In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie ein Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (prognostizierten Kreditgebühren und prognostizierten Bauzeitzinsen).
- 2) Barzuschuss: Annahme nicht rückzahlbarer Barzuschüsse für Küchen von € 1.500,- je Wohneinheit (gem. Förderrichtlinie). Ein höherer oder niedrigerer Barzuschuss reduziert oder erhöht den Betrag des aufzunehmenden freien Bankdarlehens, was sich wiederum auf die Gesamtinvestitionskosten, mögliche Zuzahlungen und den Zeitpunkt des Totalüberschusses auswirken kann.
- 3) Assanierungsdarlehen: 4,000% kalkulierter Zinssatz gemäß Publikation der WKO Stmk., ab 2023 Annahme 3,0% Zinssatz; Annahme basiert auf möglicher Entwicklung EZB-Leitzins und 30jährigem 6 M Euribor SWAP Satz, Zinssatz kann höher oder niedriger ausfallen, Zinssatz reduziert/erhöht sich gem. Publikation der WKO Stmk. Laufzeit 15 Jahre, ab 01.11.2027. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch die jeweilige Förderstelle.
- 4) Berücksichtigte Steuerprogression: 50%. Das stl. Ergebnis bis zum Förderbescheid kann von der Finanz abweichend beurteilt werden, was jedoch zu keinem Verlust der AfA führt sondern lediglich zu einer Verschiebung, beginnend mit dem Jahr, in welchem der Förderbescheid ausgestellt wurde.
- 5) Der BAR-Zeichnerbonus bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital beträgt 4,8%.
- 6) In der Kalkulation sind berücksichtigt:
3,00% Leerstand
4,5% Rücklagen und ab dem 20. Jahr (2046) 0,33% der Herstellungs- inkl. Anschaffungskosten als zusätzliche Rücklagenbildung. Dadurch reduzieren sich die Mieteinnahmen.
5,5% lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung
2,50% Indexierung ab 2026 (4. MILG berücksichtigt). Annahme VPI Entwicklung basiert auf einem Mittelwert versch. Szenarien, u.a. Prognosen OeNB und BMF, VPI kann höher oder niedriger ausfallen, woraus u.a. höhere oder niedrigere Mieteinnahmen resultieren.

Die Musterberechnungen stellen den Versuch dar, historische und künftige Ergebnisse kalkulatorisch abzubilden. Sie werden sorgfältig erarbeitet, geben aber nur ein - von zahlreichen hypothetischen künftigen - mögliches Entwicklungsszenarium wieder. Die Prognosen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf das kalkulierte Szenario auswirken. Es kann daher keine Haftung für die Musterberechnungen, Kalkulationsfehler, Irrtümer, die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen werden.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE für 1000 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	Leer- stand	zus. Rück- lage ab 20. Jahr	Nettomiete abz. Leer- stand u. zus. Rückl. 1)	Zu- schuss p.a	Netto- miete inkl. Zu- schuss	Assan. Darl. Annuität	Aufwand/ Ertrag vor Steuer 2)	Stl. Ergebnis	Stl. Ersparnis/ Zahlung 3)	Aufwand/ Ertrag n. Steuer 4)	Ertrag nach Steuer in %	ges. Aufwand nach Steuer 5)	Dar- lehens- stand
2025	-	-	-	-	-	-	#####	-545.446	272.723	-5.965.339	9,8%	-5.965.339	-
2026	-	-	-	-	-	-	-	-507.019	253.510	253.510	4,2%	-5.711.829	-
2027	-	-	13.212	4.587	17.798	-14.133	3.665	-351.521	175.761	179.426	3,1%	-5.532.404	952.139
2028	-	-	81.251	27.520	108.771	-84.800	23.971	-225.628	112.814	136.785	2,5%	-5.395.619	903.882
2029	-2.498	-	80.784	27.520	108.304	-84.800	23.504	-221.667	110.833	134.337	2,5%	-5.261.282	853.693
2030	-2.561	-	82.803	27.520	110.323	-80.033	30.290	-209.489	104.745	135.035	2,6%	-5.126.247	798.177
2031	-2.625	-	84.873	27.520	112.393	-80.033	32.360	-205.690	102.845	135.205	2,6%	-4.991.042	740.994
2032	-2.691	-	86.995	27.520	114.515	-80.033	34.482	-201.787	100.893	135.375	2,7%	-4.855.666	682.097
2033	-2.758	-	89.170	27.520	116.690	-80.033	36.657	-197.778	98.889	135.546	2,8%	-4.720.120	621.432
2034	-2.827	-	91.399	27.520	118.919	-80.033	38.886	-193.659	96.830	135.716	2,9%	-4.584.404	558.948
2035	-2.897	-	93.684	27.520	121.204	-80.033	41.171	-184.629	92.315	133.486	2,9%	-4.450.919	494.588
2036	-2.970	-	96.026	27.520	123.546	-80.033	43.513	-175.484	87.742	131.255	2,9%	-4.319.663	428.299
2037	-3.044	-	98.427	27.520	125.947	-80.033	45.914	-171.020	85.510	131.424	3,0%	-4.188.239	360.020
2038	-3.120	-	100.888	27.520	128.408	-80.033	48.375	-166.435	83.218	131.592	3,1%	-4.056.647	289.693
2039	-3.198	-	103.410	27.520	130.930	-80.033	50.897	-161.725	80.863	131.760	3,2%	-3.924.887	217.256
2040	-3.278	-	105.995	27.520	133.515	-80.033	53.482	-94.523	47.262	100.744	2,6%	-3.824.143	142.646
2041	-3.360	-	108.645	27.520	136.165	-80.033	56.132	11.978	-5.989	50.143	1,3%	-3.774.000	65.798
2042	-4.178	-	135.090	22.933	158.024	-66.694	91.329	138.373	-69.186	22.143	0,6%	-3.751.857	-
2043	-8.044	-	260.079	-	260.079	-	260.079	268.123	-134.061	126.018	3,4%	-	-
2044	-8.245	-	266.581	-	266.581	-	266.581	274.826	-137.413	129.168	3,6%	-	-
2045	-8.451	-	273.246	-	273.246	-	273.246	281.697	-140.848	132.397	3,8%	-	-
2046	-8.540	-2.042	274.074	-	274.074	-	274.074	284.656	-142.328	131.746	3,9%	-	-
2047	-8.502	-6.278	268.621	-	268.621	-	268.621	283.401	-141.701	126.920	3,9%	-	-
2048	-8.715	-6.435	275.336	-	275.336	-	275.336	290.486	-145.243	130.093	4,2%	-	-
2049	-8.932	-6.596	282.220	-	282.220	-	282.220	297.748	-148.874	133.346	4,5%	-	-
2050	-9.156	-6.761	289.275	-	289.275	-	289.275	305.192	-152.596	136.679	4,8%	-	-
2051	-9.385	-6.930	296.507	-	296.507	-	296.507	312.822	-156.411	140.096	5,2%	-	-
2052	-9.619	-7.103	303.920	-	303.920	-	303.920	320.642	-160.321	143.599	5,6%	-	-

1) Angenommene Vermietung ab 01.09.2027 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.11.2027); Progn. Mieteinnahmen ab dem 1. vollen Vermietungsjahr (2028) € 108.771 inkl. der anteiligen Zuschüsse und einer Indexierung der Mieten ab 2026 von 2,50%. Ein Leerstand von bis zu 3,00% wurde ab 2029 kalkuliert. Nach Ablauf der gedeckelten Miete aufgrund der Förderung (2042) wird eine von Beginn an indexierte Miete (die Standortmiete kann höher oder niedriger ausfallen) auf Basis von € 14,85/m² bewertete Nutzfläche unterstellt (der Richtwert Stmk beträgt aktuell 9,21/m², die durchschnittliche aktuelle Miete/m² für Stadt Graz wird auf Maklerplattformen mit 13,50/m² angegeben). 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: 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 stellen den Versuch dar, historische und künftige Ergebnisse kalkulatorisch abzubilden. Sie werden sorgfältig erarbeitet, geben aber nur ein - von zahlreichen hypothetischen künftigen - mögliches Entwicklungsszenarium wieder. Die Prognosen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf das kalkulierte Szenario auswirken. Es kann daher keine Haftung für die Musterberechnungen, Kalkulationsfehler, Irrtümer, die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen werden.

STEUERLICHE PROGNOSEBERECHNUNG für 1000 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	1) Mieteinnahmen	2) Nebenkosten (NKO)	zus. Rücklage ab 20. Jahr	Netto- einnahmen (abzgl. NKO u. Rücklagen)	AfA	Bank Zinsen	3) Assan.-Darl. Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2025	-	-	-	-	-545.446	-	-	-545.446	-545.446
2026	-	-	-	-	-507.019	-	-	-507.019	-1.052.465
2027	14.679	-1.468	-	13.212	-358.460	-	-6.273	-351.521	-1.403.986
2028	90.279	-9.028	-	81.251	-270.337	-	-36.542	-225.628	-1.629.615
2029	92.536	-9.254	-	83.282	-270.337	-	-34.612	-221.667	-1.851.281
2030	94.849	-9.485	-	85.364	-270.337	-	-24.516	-209.489	-2.060.770
2031	97.220	-9.722	-	87.498	-270.337	-	-22.851	-205.690	-2.266.460
2032	99.651	-9.965	-	89.686	-270.337	-	-21.135	-201.787	-2.468.246
2033	102.142	-10.214	-	91.928	-270.337	-	-19.368	-197.778	-2.666.024
2034	104.696	-10.470	-	94.226	-270.337	-	-17.548	-193.659	-2.859.683
2035	107.313	-10.731	-	96.582	-265.537	-	-15.674	-184.629	-3.044.312
2036	109.996	-11.000	-	98.996	-260.737	-	-13.743	-175.484	-3.219.796
2037	112.746	-11.275	-	101.471	-260.737	-	-11.754	-171.020	-3.390.817
2038	115.564	-11.556	-	104.008	-260.737	-	-9.706	-166.435	-3.557.252
2039	118.454	-11.845	-	106.608	-260.737	-	-7.596	-161.725	-3.718.977
2040	121.415	-12.141	-	109.273	-198.373	-	-5.423	-94.523	-3.813.500
2041	124.450	-12.445	-	112.005	-96.843	-	-3.185	11.978	-3.801.522
2042	154.743	-15.474	-	139.268	-	-	-896	138.373	-3.663.150
2043	297.914	-29.791	-	268.123	-	-	-	268.123	-3.395.027
2044	305.362	-30.536	-	274.826	-	-	-	274.826	-3.120.201
2045	312.996	-31.300	-	281.697	-	-	-	281.697	-2.838.504
2046	320.821	-32.082	-4.083	284.656	-	-	-	284.656	-2.553.849
2047	328.842	-32.884	-12.556	283.401	-	-	-	283.401	-2.270.447
2048	337.063	-33.706	-12.870	290.486	-	-	-	290.486	-1.979.961
2049	345.489	-34.549	-13.192	297.748	-	-	-	297.748	-1.682.213
2050	354.126	-35.413	-13.522	305.192	-	-	-	305.192	-1.377.021
2051	362.980	-36.298	-13.860	312.822	-	-	-	312.822	-1.064.199
2052	372.054	-37.205	-14.206	320.642	-	-	-	320.642	-743.556

- 1) angenommene Vermietung ab 01.09.2027 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.11.2027) und einer Indexierung der Mieten ab 2026 von 2,50% (4. MILG berücksichtigt).
2) Aus Erfahrungswerten wurden 10,0% Folgekosten wie z. B. Rücklagen (4,5%), Steuerberatung, lfd. wirtschaftliche Betreuung (5,5%) ab Vermietungsbeginn (progn. Vollvermietung 01.11.2027) kalkuliert.
3) Assanierungsdarlehen: 4,000% kalkulierter Zinssatz gemäß Publikation der WKO Stmk., ab 2030 Annahme Zinssatz 3,0%; Laufzeit 15 Jahre, ab 01.11.2027.

Die Musterberechnungen stellen den Versuch dar, historische und künftige Ergebnisse kalkulatorisch abzubilden. Sie werden sorgfältig erarbeitet, geben aber nur ein - von zahlreichen hypothetischen künftigen - mögliches Entwicklungsszenarium wieder. Die Prognosen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf das kalkulierte Szenario auswirken. Es kann daher keine Haftung für die Musterberechnungen, Kalkulationsfehler, Irrtümer, die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen werden.

TOTALGEWINN PROGNOSEBERECHNUNG für 1000 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	¹⁾ Mietein- nahmen	²⁾ Neben- kosten	³⁾ Leerstand	Netto- einnahmen	AfA	Bank Zinsen	Assan.-Darl. Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2025	-	-	-	-	-491.689	-	-	-491.689	-491.689
2026	-	-	-	-	-385.426	-	-	-385.426	-877.115
2027	33.447	-2.843	-1.003	29.601	-162.941	-	-6.273	-139.613	-1.016.728
2028	205.700	-17.484	-6.171	182.044	-74.818	-	-36.542	70.684	-946.044
2029	210.842	-17.922	-6.325	186.595	-74.818	-	-34.612	77.166	-868.878
2030	216.113	-18.370	-6.483	191.260	-74.818	-	-24.516	91.926	-776.952
2031	221.516	-18.829	-6.645	196.042	-74.818	-	-22.851	98.373	-678.579
2032	227.054	-21.570	-6.812	198.672	-74.818	-	-21.135	102.719	-575.860
2033	232.730	-22.109	-6.982	203.639	-74.818	-	-19.368	109.453	-466.407
2034	238.548	-22.662	-7.156	208.730	-74.818	-	-17.548	116.364	-350.043
2035	244.512	-23.229	-7.335	213.948	-70.018	-	-15.674	128.256	-221.787
2036	250.625	-23.809	-7.519	219.297	-65.218	-	-13.743	140.336	-81.451
2037	256.891	-25.689	-7.707	223.495	-65.218	-	-11.754	146.523	65.072
2038	263.313	-26.331	-7.899	229.082	-65.218	-	-9.706	154.158	
2039	269.896	-26.990	-8.097	234.809	-65.218	-	-7.596	161.995	
2040	276.643	-27.664	-8.299	240.679	-65.218	-	-5.423	170.039	
2041	283.559	-28.356	-8.507	246.696	-65.218	-	-3.185	178.294	
2042	290.648	-29.065	-8.719	252.864	-65.218	-	-896	186.750	
2043	297.914	-29.791	-8.937	259.185	-65.218	-	-	193.968	
2044	305.362	-30.536	-9.161	265.665	-65.218	-	-	200.447	
2045	312.996	-31.300	-9.390	272.307	-65.218	-	-	207.089	
2046	320.821	-32.082	-9.625	275.031	-65.218	-	-	209.813	
2047	328.842	-32.884	-9.865	273.536	-65.218	-	-	208.318	
2048	337.063	-33.706	-10.112	280.374	-65.218	-	-	215.156	
2049	345.489	-34.549	-10.365	287.384	-65.218	-	-	222.166	
2050	354.126	-35.413	-10.624	294.568	-65.218	-	-	229.350	
2051	362.980	-36.298	-10.889	301.932	-65.218	-	-	236.715	
2052	372.054	-37.205	-11.162	309.481	-65.218	-	-	244.263	

1) von Beginn an (progn. Vollvermietung 01.11.2027) wird eine indexierte fiktive Standortmiete pro m² bewertete Nutzfläche unterstellt.

2) Für die Berechnung des Totalüberschusses wurden ab 2027 8,5% fiktive Folgekosten für Rücklagen, Instandhaltung sowie sonstige Nebenkosten kalkuliert. Ab 2032 wurden diese mit 9,5% und ab 2037 mit 10,0% angenommen.

3) Ein fiktiver Leerstand von 3,00% wurde kalkuliert.

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch zusätzliche Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.

Die Musterberechnungen stellen den Versuch dar, historische und künftige Ergebnisse kalkulatorisch abzubilden. Sie werden sorgfältig erarbeitet, geben aber nur ein - von zahlreichen hypothetischen künftigen - mögliches Entwicklungsszenarium wieder. Die Prognosen basieren auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jegliche Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, bei den kalkulierten Mieten, Zinsen oder sonstigen Kosten, können sich auf das kalkulierte Szenario auswirken. Es kann daher keine Haftung für die Musterberechnungen, Kalkulationsfehler, Irrtümer, die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse übernommen werden.