

PROGNOSEBERECHNUNG - BAR-Zeichner

Musterberechnung für einen Miteigentumsanteil von	20 / 1000
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	150.720 ¹⁾

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	131.040
Nicht rückzahlbarer Barzuschuss	480 ²⁾
Assanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk.	19.200 ³⁾

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis ⁴⁾	nach Steuer
Eigenkapital	12/2025	131.040	-10.909	-5.454	125.586
BAR-Zeichnerbonus	12/2025	-6.279 ⁵⁾			-6.279
	03/2026		-10.140	-5.070	-5.070
	01/2027		-7.030	-3.515	-3.515
	01/2028		-4.513	-2.256	-2.256
Summen		124.761	-32.592	-16.296	108.465
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					18%
Darlehen gesamt					19.200
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					127.665
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2028 (1. volles Vermietungsjahr)					2.175 ⁶⁾

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	19.200
prognostizierte Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer (=Ertrag) inkl. 2028	p.m.	-186
	p.a.	-2.229
Summe für 15 Jahre		-33.428
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		108.465
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		75.037

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	150.720
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	75.037
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	75.683
Gesamtersparnis durch das System	50%
Zusatz Einkommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2043 p.a.	5.202
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 Bauzeitkosten).
- 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 20 / 1000 Miteigentumsanteile

Jahr	Leer-stand	zus. Rück-lage ab 20. Jahr	Nettomiete abzgl. 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	-	-	-	-	-	-	-124.761	-10.909	5.454	-119.307	9,8%	-119.307	-
2026	-	-	-	-	-	-	-	-10.140	5.070	5.070	4,2%	-114.237	-
2027	-	-	264	92	356	-283	73	-7.030	3.515	3.589	3,1%	-110.648	19.043
2028	-	-	1.625	550	2.175	-1.696	479	-4.513	2.256	2.736	2,5%	-107.912	18.078
2029	-50	-	1.616	550	2.166	-1.696	470	-4.433	2.217	2.687	2,5%	-105.226	17.074
2030	-51	-	1.656	550	2.206	-1.601	606	-4.190	2.095	2.701	2,6%	-102.525	15.964
2031	-52	-	1.697	550	2.248	-1.601	647	-4.114	2.057	2.704	2,6%	-99.821	14.820
2032	-54	-	1.740	550	2.290	-1.601	690	-4.036	2.018	2.708	2,7%	-97.113	13.642
2033	-55	-	1.783	550	2.334	-1.601	733	-3.956	1.978	2.711	2,8%	-94.402	12.429
2034	-57	-	1.828	550	2.378	-1.601	778	-3.873	1.937	2.714	2,9%	-91.688	11.179
2035	-58	-	1.874	550	2.424	-1.601	823	-3.693	1.846	2.670	2,9%	-89.018	9.892
2036	-59	-	1.921	550	2.471	-1.601	870	-3.510	1.755	2.625	2,9%	-86.393	8.566
2037	-61	-	1.969	550	2.519	-1.601	918	-3.420	1.710	2.628	3,0%	-83.765	7.200
2038	-62	-	2.018	550	2.568	-1.601	967	-3.329	1.664	2.632	3,1%	-81.133	5.794
2039	-64	-	2.068	550	2.619	-1.601	1.018	-3.235	1.617	2.635	3,2%	-78.498	4.345
2040	-66	-	2.120	550	2.670	-1.601	1.070	-1.890	945	2.015	2,6%	-76.483	2.853
2041	-67	-	2.173	550	2.723	-1.601	1.123	240	-120	1.003	1,3%	-75.480	1.316
2042	-84	-	2.702	459	3.160	-1.334	1.827	2.767	-1.384	443	0,6%	-75.037	-
2043	-161	-	5.202	-	5.202	-	5.202	5.362	-2.681	2.520	3,4%	-	-
2044	-165	-	5.332	-	5.332	-	5.332	5.497	-2.748	2.583	3,6%	-	-
2045	-169	-	5.465	-	5.465	-	5.465	5.634	-2.817	2.648	3,8%	-	-
2046	-171	-41	5.481	-	5.481	-	5.481	5.693	-2.847	2.635	3,9%	-	-
2047	-170	-126	5.372	-	5.372	-	5.372	5.668	-2.834	2.538	3,9%	-	-
2048	-174	-129	5.507	-	5.507	-	5.507	5.810	-2.905	2.602	4,2%	-	-
2049	-179	-132	5.644	-	5.644	-	5.644	5.955	-2.977	2.667	4,5%	-	-
2050	-183	-135	5.786	-	5.786	-	5.786	6.104	-3.052	2.734	4,8%	-	-
2051	-188	-139	5.930	-	5.930	-	5.930	6.256	-3.128	2.802	5,2%	-	-
2052	-192	-142	6.078	-	6.078	-	6.078	6.413	-3.206	2.872	5,6%	-	-

1) Angenommene Vermietung ab 01.09.2027 (kalkulierte Vollvermietung ab 01.11.2027); Progn. Mieteinnahmen ab dem 1. vollen Vermietungsjahr (2028) € 2.175 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 20 / 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	-	-	-	-	-10.909	-	-	-10.909	-10.909
2026	-	-	-	-	-10.140	-	-	-10.140	-21.049
2027	294	-29	-	264	-7.169	-	-125	-7.030	-28.080
2028	1.806	-181	-	1.625	-5.407	-	-731	-4.513	-32.592
2029	1.851	-185	-	1.666	-5.407	-	-692	-4.433	-37.026
2030	1.897	-190	-	1.707	-5.407	-	-490	-4.190	-41.215
2031	1.944	-194	-	1.750	-5.407	-	-457	-4.114	-45.329
2032	1.993	-199	-	1.794	-5.407	-	-423	-4.036	-49.365
2033	2.043	-204	-	1.839	-5.407	-	-387	-3.956	-53.320
2034	2.094	-209	-	1.885	-5.407	-	-351	-3.873	-57.194
2035	2.146	-215	-	1.932	-5.311	-	-313	-3.693	-60.886
2036	2.200	-220	-	1.980	-5.215	-	-275	-3.510	-64.396
2037	2.255	-225	-	2.029	-5.215	-	-235	-3.420	-67.816
2038	2.311	-231	-	2.080	-5.215	-	-194	-3.329	-71.145
2039	2.369	-237	-	2.132	-5.215	-	-152	-3.235	-74.380
2040	2.428	-243	-	2.185	-3.967	-	-108	-1.890	-76.270
2041	2.489	-249	-	2.240	-1.937	-	-64	240	-76.030
2042	3.095	-309	-	2.785	-	-	-18	2.767	-73.263
2043	5.958	-596	-	5.362	-	-	-	5.362	-67.901
2044	6.107	-611	-	5.497	-	-	-	5.497	-62.404
2045	6.260	-626	-	5.634	-	-	-	5.634	-56.770
2046	6.416	-642	-82	5.693	-	-	-	5.693	-51.077
2047	6.577	-658	-251	5.668	-	-	-	5.668	-45.409
2048	6.741	-674	-257	5.810	-	-	-	5.810	-39.599
2049	6.910	-691	-264	5.955	-	-	-	5.955	-33.644
2050	7.083	-708	-270	6.104	-	-	-	6.104	-27.540
2051	7.260	-726	-277	6.256	-	-	-	6.256	-21.284
2052	7.441	-744	-284	6.413	-	-	-	6.413	-14.871

- 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 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
2025	-	-	-	-	-9.834	-	-	-9.834	-9.834
2026	-	-	-	-	-7.709	-	-	-7.709	-17.542
2027	669	-57	-20	592	-3.259	-	-125	-2.792	-20.335
2028	4.114	-350	-123	3.641	-1.496	-	-731	1.414	-18.921
2029	4.217	-358	-127	3.732	-1.496	-	-692	1.543	-17.378
2030	4.322	-367	-130	3.825	-1.496	-	-490	1.839	-15.539
2031	4.430	-377	-133	3.921	-1.496	-	-457	1.967	-13.572
2032	4.541	-431	-136	3.973	-1.496	-	-423	2.054	-11.517
2033	4.655	-442	-140	4.073	-1.496	-	-387	2.189	-9.328
2034	4.771	-453	-143	4.175	-1.496	-	-351	2.327	-7.001
2035	4.890	-465	-147	4.279	-1.400	-	-313	2.565	-4.436
2036	5.012	-476	-150	4.386	-1.304	-	-275	2.807	-1.629
2037	5.138	-514	-154	4.470	-1.304	-	-235	2.930	1.301
2038	5.266	-527	-158	4.582	-1.304	-	-194	3.083	
2039	5.398	-540	-162	4.696	-1.304	-	-152	3.240	
2040	5.533	-553	-166	4.814	-1.304	-	-108	3.401	
2041	5.671	-567	-170	4.934	-1.304	-	-64	3.566	
2042	5.813	-581	-174	5.057	-1.304	-	-18	3.735	
2043	5.958	-596	-179	5.184	-1.304	-	-	3.879	
2044	6.107	-611	-183	5.313	-1.304	-	-	4.009	
2045	6.260	-626	-188	5.446	-1.304	-	-	4.142	
2046	6.416	-642	-192	5.501	-1.304	-	-	4.196	
2047	6.577	-658	-197	5.471	-1.304	-	-	4.166	
2048	6.741	-674	-202	5.607	-1.304	-	-	4.303	
2049	6.910	-691	-207	5.748	-1.304	-	-	4.443	
2050	7.083	-708	-212	5.891	-1.304	-	-	4.587	
2051	7.260	-726	-218	6.039	-1.304	-	-	4.734	
2052	7.441	-744	-223	6.190	-1.304	-	-	4.885	

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.