

PROGNOSEBERECHNUNG - steuerl. optimiert

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

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	2.640.000
Nicht rückzahlbarer Barzuschuss	24.000 ²⁾
Bankdarlehen	3.912.000 ³⁾
Assanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk.	960.000 ⁴⁾

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis ⁵⁾	nach Steuer
Eigenkapital	12/2025	660.000	-554.885	-277.442	382.558
Eigenkapital	03/2026	660.000	-679.824	-339.912	320.088
Eigenkapital	01/2027	660.000	-506.888	-253.444	406.556
Eigenkapital	01/2028	660.000	-366.773	-183.386	476.614
Summen		2.640.000	-2.108.370	-1.054.185	1.585.815
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					40%
Darlehen gesamt					4.872.000
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					6.457.815
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2028 (1. volles Vermietungsjahr)					108.771 ⁶⁾

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	4.872.000
prognostizierte Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer inkl. 2028	p.m.	9.784
	p.a.	117.412
Summe für 20 Jahre		2.348.238
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		1.585.815
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		3.934.053

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	7.536.000
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	3.934.053
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	3.601.947
Gesamtersparnis durch das System	48%
Zusatz Einkommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2048 p.a.	275.336
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert	7,0%

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) Bankdarlehen: Annahme 3,75% durchschnittlicher var. Zinssatz während der Bauphase und danach, Annahme ab 2030 Zinssatz von 3,00%; Annahme basiert auf möglicher Entwicklung EZB-Leitzins und 30jährigem 6 M Euribor SWAP Satz, Zinssatz kann höher oder niedriger ausfallen. Gesamtlaufzeit rund 22 Jahre. Die künftige effektive Zinsbelastung kann höher ausfallen und würde zu höheren Gesamtinvestitionskosten führen.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 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 abzgl. Leer-stand u. zus. Rückl. 1)	Zu-schuss p.a	Netto-miete inkl. Zu-schuss	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)	Dar-lehens-stand
2025	-	-	-	-	-	-	-	-660.000	-554.885	277.442	-382.558	-382.558	-
2026	-	-	-	-	-	-	-	-660.000	-679.824	339.912	-320.088	-702.646	-
2027	-	-	13.212	4.587	17.798	-46.132	-14.133	-702.467	-506.888	253.444	-449.023	-1.151.668	4.842.013
2028	-	-	81.251	27.520	108.771	-276.790	-84.800	-912.819	-366.773	183.386	-729.433	-1.881.101	4.658.110
2029	-2.498	-	80.784	27.520	108.304	-276.790	-84.800	-253.286	-357.724	178.862	-74.424	-1.955.525	4.467.190
2030	-2.561	-	82.803	27.520	110.323	-261.023	-80.033	-230.733	-314.324	157.162	-73.571	-2.029.096	4.255.485
2031	-2.625	-	84.873	27.520	112.393	-261.023	-80.033	-228.663	-305.839	152.919	-75.743	-2.104.839	4.037.429
2032	-2.691	-	86.995	27.520	114.515	-261.023	-80.033	-226.541	-297.110	148.555	-77.986	-2.182.825	3.812.832
2033	-2.758	-	89.170	27.520	116.690	-261.023	-80.033	-224.366	-288.130	144.065	-80.301	-2.263.126	3.581.496
2034	-2.827	-	91.399	27.520	118.919	-261.023	-80.033	-222.137	-278.891	139.446	-82.691	-2.345.817	3.343.221
2035	-2.897	-	93.684	27.520	121.204	-261.023	-80.033	-219.852	-264.587	132.294	-87.558	-2.433.375	3.097.797
2036	-2.970	-	96.026	27.520	123.546	-261.023	-80.033	-217.510	-250.010	125.005	-92.504	-2.525.879	2.845.010
2037	-3.044	-	98.427	27.520	125.947	-261.023	-80.033	-215.109	-239.952	119.976	-95.133	-2.621.012	2.584.640
2038	-3.120	-	100.888	27.520	128.408	-261.023	-80.033	-212.648	-229.604	114.802	-97.846	-2.718.858	2.316.459
2039	-3.198	-	103.410	27.520	130.930	-261.023	-80.033	-210.126	-218.958	109.479	-100.647	-2.819.505	2.040.232
2040	-3.278	-	105.995	27.520	133.515	-261.023	-80.033	-207.541	-145.642	72.821	-134.720	-2.954.225	1.755.719
2041	-3.360	-	108.645	27.520	136.165	-261.023	-80.033	-204.891	-32.845	16.422	-188.469	-3.142.694	1.462.670
2042	-4.178	-	135.090	22.933	158.024	-261.023	-66.694	-169.694	100.036	-50.018	-219.712	-3.362.405	1.174.185
2043	-8.044	-	260.079	-	260.079	-261.023	-	-944	236.467	-118.234	-119.177	-3.481.583	944.818
2044	-8.245	-	266.581	-	266.581	-261.023	-	5.558	250.051	-125.026	-119.467	-3.601.050	708.569
2045	-8.451	-	273.246	-	273.246	-261.023	-	12.223	264.009	-132.005	-119.782	-3.720.832	465.233
2046	-8.540	-2.042	274.074	-	274.074	-261.023	-	13.051	274.269	-137.134	-124.083	-3.844.915	214.597
2047	-8.502	-6.278	268.621	-	268.621	-217.519	-	51.102	280.480	-140.240	-89.138	-3.934.053	-
2048	-8.715	-6.435	275.336	-	275.336	-	-	275.336	290.486	-145.243	130.093	-	-
2049	-8.932	-6.596	282.220	-	282.220	-	-	282.220	297.748	-148.874	133.346	-	-
2050	-9.156	-6.761	289.275	-	289.275	-	-	289.275	305.192	-152.596	136.679	-	-
2051	-9.385	-6.930	296.507	-	296.507	-	-	296.507	312.822	-156.411	140.096	-	-
2052	-9.619	-7.103	303.920	-	303.920	-	-	303.920	320.642	-160.321	143.599	-	-

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	3) Bank Zinsen	4) Assan.-Darl. Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2025	-	-	-	-	-554.885	-	-	-554.885	-554.885
2026	-	-	-	-	-679.824	-	-	-679.824	-1.234.709
2027	14.679	-1.468	-	13.212	-489.821	-24.006	-6.273	-506.888	-1.741.597
2028	90.279	-9.028	-	81.251	-270.337	-141.145	-36.542	-366.773	-2.108.370
2029	92.536	-9.254	-	83.282	-270.337	-136.058	-34.612	-357.724	-2.466.094
2030	94.849	-9.485	-	85.364	-270.337	-104.835	-24.516	-314.324	-2.780.418
2031	97.220	-9.722	-	87.498	-270.337	-100.149	-22.851	-305.839	-3.086.257
2032	99.651	-9.965	-	89.686	-270.337	-95.323	-21.135	-297.110	-3.383.367
2033	102.142	-10.214	-	91.928	-270.337	-90.352	-19.368	-288.130	-3.671.497
2034	104.696	-10.470	-	94.226	-270.337	-85.232	-17.548	-278.891	-3.950.388
2035	107.313	-10.731	-	96.582	-265.537	-79.958	-15.674	-264.587	-4.214.975
2036	109.996	-11.000	-	98.996	-260.737	-74.526	-13.743	-250.010	-4.464.986
2037	112.746	-11.275	-	101.471	-260.737	-68.931	-11.754	-239.952	-4.704.937
2038	115.564	-11.556	-	104.008	-260.737	-63.169	-9.706	-229.604	-4.934.541
2039	118.454	-11.845	-	106.608	-260.737	-57.233	-7.596	-218.958	-5.153.499
2040	121.415	-12.141	-	109.273	-198.373	-51.119	-5.423	-145.642	-5.299.142
2041	124.450	-12.445	-	112.005	-96.843	-44.822	-3.185	-32.845	-5.331.986
2042	154.743	-15.474	-	139.268	-	-38.336	-896	100.036	-5.231.950
2043	297.914	-29.791	-	268.123	-	-31.656	-	236.467	-4.995.483
2044	305.362	-30.536	-	274.826	-	-24.775	-	250.051	-4.745.431
2045	312.996	-31.300	-	281.697	-	-17.687	-	264.009	-4.481.422
2046	320.821	-32.082	-4.083	284.656	-	-10.387	-	274.269	-4.207.153
2047	328.842	-32.884	-12.556	283.401	-	-2.922	-	280.480	-3.926.674
2048	337.063	-33.706	-12.870	290.486	-	-	-	290.486	-3.636.188
2049	345.489	-34.549	-13.192	297.748	-	-	-	297.748	-3.338.439
2050	354.126	-35.413	-13.522	305.192	-	-	-	305.192	-3.033.247
2051	362.980	-36.298	-13.860	312.822	-	-	-	312.822	-2.720.425
2052	372.054	-37.205	-14.206	320.642	-	-	-	320.642	-2.399.783

- 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) Die Zinsen wurden auf Basis des angenommenen Zinssatzes von 3,75% p.a. ab 01.11.2027 bzw. 3,00% p.a. ab 01.01.2030 berechnet.
4) 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	-	-	-	-	-501.128	-	-	-501.128	-501.128
2026	-	-	-	-	-558.231	-	-	-558.231	-1.059.359
2027	33.447	-2.843	-1.003	29.601	-294.302	-24.006	-6.273	-294.980	-1.354.339
2028	205.700	-17.484	-6.171	182.044	-74.818	-141.145	-36.542	-70.460	-1.424.799
2029	210.842	-17.922	-6.325	186.595	-74.818	-136.058	-34.612	-58.892	-1.483.691
2030	216.113	-18.370	-6.483	191.260	-74.818	-104.835	-24.516	-12.909	-1.496.600
2031	221.516	-18.829	-6.645	196.042	-74.818	-100.149	-22.851	-1.776	-1.498.376
2032	227.054	-21.570	-6.812	198.672	-74.818	-95.323	-21.135	7.396	-1.490.980
2033	232.730	-22.109	-6.982	203.639	-74.818	-90.352	-19.368	19.101	-1.471.880
2034	238.548	-22.662	-7.156	208.730	-74.818	-85.232	-17.548	31.132	-1.440.748
2035	244.512	-23.229	-7.335	213.948	-70.018	-79.958	-15.674	48.298	-1.392.450
2036	250.625	-23.809	-7.519	219.297	-65.218	-74.526	-13.743	65.810	-1.326.640
2037	256.891	-25.689	-7.707	223.495	-65.218	-68.931	-11.754	77.591	-1.249.049
2038	263.313	-26.331	-7.899	229.082	-65.218	-63.169	-9.706	90.990	-1.158.060
2039	269.896	-26.990	-8.097	234.809	-65.218	-57.233	-7.596	104.762	-1.053.297
2040	276.643	-27.664	-8.299	240.679	-65.218	-51.119	-5.423	118.919	-934.378
2041	283.559	-28.356	-8.507	246.696	-65.218	-44.822	-3.185	133.472	-800.907
2042	290.648	-29.065	-8.719	252.864	-65.218	-38.336	-896	148.414	-652.493
2043	297.914	-29.791	-8.937	259.185	-65.218	-31.656	-	162.312	-490.181
2044	305.362	-30.536	-9.161	265.665	-65.218	-24.775	-	175.673	-314.508
2045	312.996	-31.300	-9.390	272.307	-65.218	-17.687	-	189.402	-125.107
2046	320.821	-32.082	-9.625	275.031	-65.218	-10.387	-	199.426	74.320
2047	328.842	-32.884	-9.865	273.536	-65.218	-2.922	-	205.396	
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 22. 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.