

PROGNOSEBERECHNUNG - steuerl. optimiert

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

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	52.800
Nicht rückzahlbarer Barzuschuss	480 ²⁾
Bankdarlehen	78.240 ³⁾
Assanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk.	19.200 ⁴⁾

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis ⁵⁾	nach Steuer
Eigenkapital	12/2025	13.200	-11.098	-5.549	7.651
Eigenkapital	03/2026	13.200	-13.596	-6.798	6.402
Eigenkapital	01/2027	13.200	-10.138	-5.069	8.131
Eigenkapital	01/2028	13.200	-7.335	-3.668	9.532
Summen		52.800	-42.167	-21.084	31.716
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					40%
Darlehen gesamt					97.440
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					129.156
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2028 (1. volles Vermietungsjahr)					2.175 ⁶⁾

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	97.440
prognostizierte Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer inkl. 2028	p.m.	196
	p.a.	2.348
Summe für 20 Jahre		46.965
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		31.716
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		78.681

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	150.720
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	78.681
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	72.039
Gesamtersparnis durch das System	48%
Zusatz Einkommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2048 p.a.	5.507
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 Bauzeitinsen).
- 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 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	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	-	-	-	-	-	-	-	-13.200	-11.098	5.549	-7.651	-7.651	-
2026	-	-	-	-	-	-	-	-13.200	-13.596	6.798	-6.402	-14.053	-
2027	-	-	264	92	356	-923	-283	-14.049	-10.138	5.069	-8.980	-23.033	96.840
2028	-	-	1.625	550	2.175	-5.536	-1.696	-18.256	-7.335	3.668	-14.589	-37.622	93.162
2029	-50	-	1.616	550	2.166	-5.536	-1.696	-5.066	-7.154	3.577	-1.488	-39.110	89.344
2030	-51	-	1.656	550	2.206	-5.220	-1.601	-4.615	-6.286	3.143	-1.471	-40.582	85.110
2031	-52	-	1.697	550	2.248	-5.220	-1.601	-4.573	-6.117	3.058	-1.515	-42.097	80.749
2032	-54	-	1.740	550	2.290	-5.220	-1.601	-4.531	-5.942	2.971	-1.560	-43.656	76.257
2033	-55	-	1.783	550	2.334	-5.220	-1.601	-4.487	-5.763	2.881	-1.606	-45.263	71.630
2034	-57	-	1.828	550	2.378	-5.220	-1.601	-4.443	-5.578	2.789	-1.654	-46.916	66.864
2035	-58	-	1.874	550	2.424	-5.220	-1.601	-4.397	-5.292	2.646	-1.751	-48.667	61.956
2036	-59	-	1.921	550	2.471	-5.220	-1.601	-4.350	-5.000	2.500	-1.850	-50.518	56.900
2037	-61	-	1.969	550	2.519	-5.220	-1.601	-4.302	-4.799	2.400	-1.903	-52.420	51.693
2038	-62	-	2.018	550	2.568	-5.220	-1.601	-4.253	-4.592	2.296	-1.957	-54.377	46.329
2039	-64	-	2.068	550	2.619	-5.220	-1.601	-4.203	-4.379	2.190	-2.013	-56.390	40.805
2040	-66	-	2.120	550	2.670	-5.220	-1.601	-4.151	-2.913	1.456	-2.694	-59.084	35.114
2041	-67	-	2.173	550	2.723	-5.220	-1.601	-4.098	-657	328	-3.769	-62.854	29.253
2042	-84	-	2.702	459	3.160	-5.220	-1.334	-3.394	2.001	-1.000	-4.394	-67.248	23.484
2043	-161	-	5.202	-	5.202	-5.220	-	-19	4.729	-2.365	-2.384	-69.632	18.896
2044	-165	-	5.332	-	5.332	-5.220	-	111	5.001	-2.501	-2.389	-72.021	14.171
2045	-169	-	5.465	-	5.465	-5.220	-	244	5.280	-2.640	-2.396	-74.417	9.305
2046	-171	-41	5.481	-	5.481	-5.220	-	261	5.485	-2.743	-2.482	-76.898	4.292
2047	-170	-126	5.372	-	5.372	-4.350	-	1.022	5.610	-2.805	-1.783	-78.681	-
2048	-174	-129	5.507	-	5.507	-	-	5.507	5.810	-2.905	2.602	-	-
2049	-179	-132	5.644	-	5.644	-	-	5.644	5.955	-2.977	2.667	-	-
2050	-183	-135	5.786	-	5.786	-	-	5.786	6.104	-3.052	2.734	-	-
2051	-188	-139	5.930	-	5.930	-	-	5.930	6.256	-3.128	2.802	-	-
2052	-192	-142	6.078	-	6.078	-	-	6.078	6.413	-3.206	2.872	-	-

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	3) Bank Zinsen	4) Assan.-Darl. Zinsen	steuerliches Ergebnis	stl. Ergebnis kumuliert
2025	-	-	-	-	-11.098	-	-	-11.098	-11.098
2026	-	-	-	-	-13.596	-	-	-13.596	-24.694
2027	294	-29	-	264	-9.796	-480	-125	-10.138	-34.832
2028	1.806	-181	-	1.625	-5.407	-2.823	-731	-7.335	-42.167
2029	1.851	-185	-	1.666	-5.407	-2.721	-692	-7.154	-49.322
2030	1.897	-190	-	1.707	-5.407	-2.097	-490	-6.286	-55.608
2031	1.944	-194	-	1.750	-5.407	-2.003	-457	-6.117	-61.725
2032	1.993	-199	-	1.794	-5.407	-1.906	-423	-5.942	-67.667
2033	2.043	-204	-	1.839	-5.407	-1.807	-387	-5.763	-73.430
2034	2.094	-209	-	1.885	-5.407	-1.705	-351	-5.578	-79.008
2035	2.146	-215	-	1.932	-5.311	-1.599	-313	-5.292	-84.300
2036	2.200	-220	-	1.980	-5.215	-1.491	-275	-5.000	-89.300
2037	2.255	-225	-	2.029	-5.215	-1.379	-235	-4.799	-94.099
2038	2.311	-231	-	2.080	-5.215	-1.263	-194	-4.592	-98.691
2039	2.369	-237	-	2.132	-5.215	-1.145	-152	-4.379	-103.070
2040	2.428	-243	-	2.185	-3.967	-1.022	-108	-2.913	-105.983
2041	2.489	-249	-	2.240	-1.937	-896	-64	-657	-106.640
2042	3.095	-309	-	2.785	-	-767	-18	2.001	-104.639
2043	5.958	-596	-	5.362	-	-633	-	4.729	-99.910
2044	6.107	-611	-	5.497	-	-495	-	5.001	-94.909
2045	6.260	-626	-	5.634	-	-354	-	5.280	-89.628
2046	6.416	-642	-82	5.693	-	-208	-	5.485	-84.143
2047	6.577	-658	-251	5.668	-	-58	-	5.610	-78.533
2048	6.741	-674	-257	5.810	-	-	-	5.810	-72.724
2049	6.910	-691	-264	5.955	-	-	-	5.955	-66.769
2050	7.083	-708	-270	6.104	-	-	-	6.104	-60.665
2051	7.260	-726	-277	6.256	-	-	-	6.256	-54.409
2052	7.441	-744	-284	6.413	-	-	-	6.413	-47.996

- 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 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	-	-	-	-	-10.023	-	-	-10.023	-10.023
2026	-	-	-	-	-11.165	-	-	-11.165	-21.187
2027	669	-57	-20	592	-5.886	-480	-125	-5.900	-27.087
2028	4.114	-350	-123	3.641	-1.496	-2.823	-731	-1.409	-28.496
2029	4.217	-358	-127	3.732	-1.496	-2.721	-692	-1.178	-29.674
2030	4.322	-367	-130	3.825	-1.496	-2.097	-490	-258	-29.932
2031	4.430	-377	-133	3.921	-1.496	-2.003	-457	-36	-29.968
2032	4.541	-431	-136	3.973	-1.496	-1.906	-423	148	-29.820
2033	4.655	-442	-140	4.073	-1.496	-1.807	-387	382	-29.438
2034	4.771	-453	-143	4.175	-1.496	-1.705	-351	623	-28.815
2035	4.890	-465	-147	4.279	-1.400	-1.599	-313	966	-27.849
2036	5.012	-476	-150	4.386	-1.304	-1.491	-275	1.316	-26.533
2037	5.138	-514	-154	4.470	-1.304	-1.379	-235	1.552	-24.981
2038	5.266	-527	-158	4.582	-1.304	-1.263	-194	1.820	-23.161
2039	5.398	-540	-162	4.696	-1.304	-1.145	-152	2.095	-21.066
2040	5.533	-553	-166	4.814	-1.304	-1.022	-108	2.378	-18.688
2041	5.671	-567	-170	4.934	-1.304	-896	-64	2.669	-16.018
2042	5.813	-581	-174	5.057	-1.304	-767	-18	2.968	-13.050
2043	5.958	-596	-179	5.184	-1.304	-633	-	3.246	-9.804
2044	6.107	-611	-183	5.313	-1.304	-495	-	3.513	-6.290
2045	6.260	-626	-188	5.446	-1.304	-354	-	3.788	-2.502
2046	6.416	-642	-192	5.501	-1.304	-208	-	3.989	1.486
2047	6.577	-658	-197	5.471	-1.304	-58	-	4.108	
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 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.