

PROGNOSEBERECHNUNG - BAR-Zeichner

Musterberechnung für einen Miteigentumsanteil von	30 / 1000
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	226.080 ¹⁾

Gesamter Eigenkapitaleinsatz	196.560
Nicht rückzahlbarer Barzuschuss	720 ²⁾
Assanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk.	28.800 ³⁾

I. ERRICHTUNGSZEITRAUM	Jahr	vor Steuer	Stl. Ergebnis	Ersparnis ⁴⁾	nach Steuer
Eigenkapital	12/2025	196.560	-16.363	-8.182	188.378
BAR-Zeichnerbonus	12/2025	-9.418 ⁵⁾			-9.418
	03/2026		-15.211	-7.605	-7.605
	01/2027		-10.546	-5.273	-5.273
	01/2028		-6.769	-3.384	-3.384
Summen		187.142	-48.888	-24.444	162.698
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					18%
Darlehen gesamt					28.800
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					191.498
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2028 (1. volles Vermietungsjahr)					3.263 ⁶⁾

II. VERMIETUNGSZEITRAUM - Finanzierung der Darlehen	gesamt	28.800
prognostizierte Ø monatliche Zuzahlung nach Steuer (=Ertrag) inkl. 2028	p.m.	-279
	p.a.	-3.343
Summe für 15 Jahre		-50.142
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		162.698
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		112.556

III. ERTRAGSZEITRAUM	
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten	226.080
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	112.556
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	113.524
Gesamtersparnis durch das System	50%
Zusatzeskommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2043 p.a.	7.802
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz - wertgesichert	6,9%

Berechnungsgrundlagen:

- 1) Erwerbsnebenkosten: Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Notar, Beratungshonorar. Finanzierungskosten: kalkulierte Kreditgebühren und Bauzeitinsen.
- 2) Barzuschuss: € 1.500,- pro Wohneinheit (gem. Förderrichtlinie, nicht rückzahlbar). Abweichungen beeinflussen Eigenkapitaleinsatz, Investitionskosten und Zeitpunkt des Totalüberschusses.
- 3) Assanierungsdarlehen: kalkulierter Zinssatz 4,000% (lt. WKO), ab 2030 Annahme 3,0%; Laufzeit 15 Jahre, ab 01.11.2027; Rechtsanspruch erst mit Zusicherung der Förderstelle.
- 4) Steuerprogression: 50%; abweichende Beurteilung durch Finanz möglich; AfA bleibt erhalten (Verschiebung ab Förderbescheid).
- 5) Der BAR-Zeichnerbonus bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital beträgt 4,8%.
- 6) Weitere Annahmen:
3,00% Leerstand;
4,5% Rücklagen (ab Jahr 20 zusätzlich 0,33% der Herstellungs- inkl. Anschaffungskosten);
5,5% lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung;
2,50% Indexierung ab 2026 (VPI Prognose OeNB/BMF, Abweichungen möglich).

Hinweis: Die Musterberechnungen stellen ein mögliches Szenario unter aktuellen Markt-, Rechts- und Steuerbedingungen dar. Änderungen bei Mieten, Zinsen, Kosten oder Rahmenbedingungen können Abweichungen bewirken. Haftung für Kalkulationsfehler, Irrtümer, steuerliche Anerkennung oder künftige Änderungen ist ausgeschlossen.

LIQUIDITÄTSPROGNOSE für 30 / 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	-	-	-	-	-	-	-187.142	-16.363	8.182	-178.960	9,8%	-178.960	-
2026	-	-	-	-	-	-	-	-15.211	7.605	7.605	4,2%	-171.355	-
2027	-	-	396	138	534	-424	110	-10.546	5.273	5.383	3,1%	-165.972	28.564
2028	-	-	2.438	826	3.263	-2.544	719	-6.769	3.384	4.104	2,5%	-161.869	27.116
2029	-75	-	2.424	826	3.249	-2.544	705	-6.650	3.325	4.030	2,5%	-157.838	25.611
2030	-77	-	2.484	826	3.310	-2.401	909	-6.285	3.142	4.051	2,6%	-153.787	23.945
2031	-79	-	2.546	826	3.372	-2.401	971	-6.171	3.085	4.056	2,6%	-149.731	22.230
2032	-81	-	2.610	826	3.435	-2.401	1.034	-6.054	3.027	4.061	2,7%	-145.670	20.463
2033	-83	-	2.675	826	3.501	-2.401	1.100	-5.933	2.967	4.066	2,8%	-141.604	18.643
2034	-85	-	2.742	826	3.568	-2.401	1.167	-5.810	2.905	4.071	2,9%	-137.532	16.768
2035	-87	-	2.811	826	3.636	-2.401	1.235	-5.539	2.769	4.005	2,9%	-133.528	14.838
2036	-89	-	2.881	826	3.706	-2.401	1.305	-5.265	2.632	3.938	2,9%	-129.590	12.849
2037	-91	-	2.953	826	3.778	-2.401	1.377	-5.131	2.565	3.943	3,0%	-125.647	10.801
2038	-94	-	3.027	826	3.852	-2.401	1.451	-4.993	2.497	3.948	3,1%	-121.699	8.691
2039	-96	-	3.102	826	3.928	-2.401	1.527	-4.852	2.426	3.953	3,2%	-117.747	6.518
2040	-98	-	3.180	826	4.005	-2.401	1.604	-2.836	1.418	3.022	2,6%	-114.724	4.279
2041	-101	-	3.259	826	4.085	-2.401	1.684	359	-180	1.504	1,3%	-113.220	1.974
2042	-125	-	4.053	688	4.741	-2.001	2.740	4.151	-2.076	664	0,6%	-112.556	-
2043	-241	-	7.802	-	7.802	-	7.802	8.044	-4.022	3.781	3,4%	-	-
2044	-247	-	7.997	-	7.997	-	7.997	8.245	-4.122	3.875	3,6%	-	-
2045	-254	-	8.197	-	8.197	-	8.197	8.451	-4.225	3.972	3,8%	-	-
2046	-256	-61	8.222	-	8.222	-	8.222	8.540	-4.270	3.952	3,9%	-	-
2047	-255	-188	8.059	-	8.059	-	8.059	8.502	-4.251	3.808	3,9%	-	-
2048	-261	-193	8.260	-	8.260	-	8.260	8.715	-4.357	3.903	4,2%	-	-
2049	-268	-198	8.467	-	8.467	-	8.467	8.932	-4.466	4.000	4,5%	-	-
2050	-275	-203	8.678	-	8.678	-	8.678	9.156	-4.578	4.100	4,8%	-	-
2051	-282	-208	8.895	-	8.895	-	8.895	9.385	-4.692	4.203	5,2%	-	-
2052	-289	-213	9.118	-	9.118	-	9.118	9.619	-4.810	4.308	5,6%	-	-

Berechnungsgrundlagen:

1) Vermietung: Annahme ab 01.09.2027, Vollvermietung ab 01.11.2027. Prognostizierte Mieteinnahmen ab 2028: € 3.263 inkl. Zuschüsse und Indexierung ab 2026 von 2,50%. Leerstand bis zu 3,00% ab 2029 berücksichtigt. Nach Ablauf der gedeckelten Förderung (2042) wird eine indexierte Miete von € 14,85/m² bewertet (aktueller Richtwert Stmk: 9,21/m²; aktuelle Durchschnittsmiete Graz: 13,50/m²). Nettoeinnahmen aus der steuerlichen Prognoseberechnung vermindern sich um Leerstand und zusätzliche Rücklagenbildung ab dem 20. Jahr.

2) Aufwand/Ertrag vor Steuer: Nettomiete abzüglich Leerstand, zuzüglich Zuschüsse, abzüglich Darlehensannuitäten - ohne Berücksichtigung steuerlicher Effekte.

3) Steuerprogression: 50% angesetzt

4) Aufwand/Ertrag nach Steuer: Nettomiete abzüglich Leerstand, zuzüglich Zuschüsse, abzüglich Darlehensannuitäten - mit Berücksichtigung steuerlicher Effekte.

5) Kumulierter Eigenmitteleinsatz: nach Steuer dargesellt.

Hinweis: Musterberechnungen dienen der Abbildung eines möglichen Szenarios auf Basis aktueller Markt-, Rechts- und Steuerlage. Änderungen bei Mieten, Zinsen, Kosten oder Rahmenbedingungen können Abweichungen bewirken. Haftung für Kalkulationsfehler, Irrtümer, steuerliche Anerkennung oder künftige Änderungen ist ausgeschlossen.

STEUERLICHE PROGNOSEBERECHNUNG für 30 / 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	-	-	-	-	-16.363	-	-	-16.363	-16.363
2026	-	-	-	-	-15.211	-	-	-15.211	-31.574
2027	440	-44	-	396	-10.754	-	-188	-10.546	-42.120
2028	2.708	-271	-	2.438	-8.110	-	-1.096	-6.769	-48.888
2029	2.776	-278	-	2.498	-8.110	-	-1.038	-6.650	-55.538
2030	2.845	-285	-	2.561	-8.110	-	-735	-6.285	-61.823
2031	2.917	-292	-	2.625	-8.110	-	-686	-6.171	-67.994
2032	2.990	-299	-	2.691	-8.110	-	-634	-6.054	-74.047
2033	3.064	-306	-	2.758	-8.110	-	-581	-5.933	-79.981
2034	3.141	-314	-	2.827	-8.110	-	-526	-5.810	-85.790
2035	3.219	-322	-	2.897	-7.966	-	-470	-5.539	-91.329
2036	3.300	-330	-	2.970	-7.822	-	-412	-5.265	-96.594
2037	3.382	-338	-	3.044	-7.822	-	-353	-5.131	-101.724
2038	3.467	-347	-	3.120	-7.822	-	-291	-4.993	-106.718
2039	3.554	-355	-	3.198	-7.822	-	-228	-4.852	-111.569
2040	3.642	-364	-	3.278	-5.951	-	-163	-2.836	-114.405
2041	3.734	-373	-	3.360	-2.905	-	-96	359	-114.046
2042	4.642	-464	-	4.178	-	-	-27	4.151	-109.894
2043	8.937	-894	-	8.044	-	-	-	8.044	-101.851
2044	9.161	-916	-	8.245	-	-	-	8.245	-93.606
2045	9.390	-939	-	8.451	-	-	-	8.451	-85.155
2046	9.625	-962	-123	8.540	-	-	-	8.540	-76.615
2047	9.865	-987	-377	8.502	-	-	-	8.502	-68.113
2048	10.112	-1.011	-386	8.715	-	-	-	8.715	-59.399
2049	10.365	-1.036	-396	8.932	-	-	-	8.932	-50.466
2050	10.624	-1.062	-406	9.156	-	-	-	9.156	-41.311
2051	10.889	-1.089	-416	9.385	-	-	-	9.385	-31.926
2052	11.162	-1.116	-426	9.619	-	-	-	9.619	-22.307

Berechnungsgrundlagen:

- 1) Vermietung: Annahme ab 01.09.2027, Vollvermietung ab 01.11.2027; Indexierung der Mieten ab 2026 mit 2,50% (4. MILG berücksichtigt).
2) Folgekosten: Erfahrungswerte von insgesamt 10,0% ab Vermietungsbeginn, bestehend aus Rücklagen (4,5%) sowie Steuerberatung und laufender wirtschaftlicher Betreuung (5,5%).
3) Assanierungsdarlehen: Kalkulierter Zinssatz 4,00% gem. WKO-Publikation; ab 2030 Annahme Zinssatz 3,00%; Laufzeit 15 Jahre, ab 01.11.2027.

Hinweis: Die Musterberechnungen bilden ein mögliches Szenario unter aktuellen Markt-, Rechts- und Steuerbedingungen ab. Änderungen bei Mieten, Zinsen, Kosten oder Rahmenbedingungen können Abweichungen bewirken. Haftungen für Kalkulationsfehler, Irrtümer, steuerliche Anerkennung oder künftige Änderungen ist ausgeschlossen.

TOTALGEWINN PROGNOSEBERECHNUNG für 30 / 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	-	-	-	-	-14.751	-	-	-14.751	-14.751
2026	-	-	-	-	-11.563	-	-	-11.563	-26.313
2027	1.003	-85	-30	888	-4.888	-	-188	-4.188	-30.502
2028	6.171	-525	-185	5.461	-2.245	-	-1.096	2.121	-28.381
2029	6.325	-538	-190	5.598	-2.245	-	-1.038	2.315	-26.066
2030	6.483	-551	-195	5.738	-2.245	-	-735	2.758	-23.309
2031	6.645	-565	-199	5.881	-2.245	-	-686	2.951	-20.357
2032	6.812	-647	-204	5.960	-2.245	-	-634	3.082	-17.276
2033	6.982	-663	-209	6.109	-2.245	-	-581	3.284	-13.992
2034	7.156	-680	-215	6.262	-2.245	-	-526	3.491	-10.501
2035	7.335	-697	-220	6.418	-2.101	-	-470	3.848	-6.654
2036	7.519	-714	-226	6.579	-1.957	-	-412	4.210	-2.444
2037	7.707	-771	-231	6.705	-1.957	-	-353	4.396	1.952
2038	7.899	-790	-237	6.872	-1.957	-	-291	4.625	
2039	8.097	-810	-243	7.044	-1.957	-	-228	4.860	
2040	8.299	-830	-249	7.220	-1.957	-	-163	5.101	
2041	8.507	-851	-255	7.401	-1.957	-	-96	5.349	
2042	8.719	-872	-262	7.586	-1.957	-	-27	5.603	
2043	8.937	-894	-268	7.776	-1.957	-	-	5.819	
2044	9.161	-916	-275	7.970	-1.957	-	-	6.013	
2045	9.390	-939	-282	8.169	-1.957	-	-	6.213	
2046	9.625	-962	-289	8.251	-1.957	-	-	6.294	
2047	9.865	-987	-296	8.206	-1.957	-	-	6.250	
2048	10.112	-1.011	-303	8.411	-1.957	-	-	6.455	
2049	10.365	-1.036	-311	8.622	-1.957	-	-	6.665	
2050	10.624	-1.062	-319	8.837	-1.957	-	-	6.881	
2051	10.889	-1.089	-327	9.058	-1.957	-	-	7.101	
2052	11.162	-1.116	-335	9.284	-1.957	-	-	7.328	

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 fiktive Folgekosten von 8,5% für Rücklagen, Instandhaltung sowie sonstige Nebenkosten kalkuliert; ab 2032 mit 9,5% und ab 2037 mit 10,0%.

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

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 kann sich dieser Zeitraum verkürzen.

Hinweis: Die Musterberechnungen bilden ein mögliches Szenario unter aktuellen Markt-, Rechts- und Steuerbedingungen ab. Änderungen bei Mieten, Zinsen, Kosten oder Rahmenbedingungen können Abweichungen bewirken. Haftungen für Kalkulationsfehler, Irrtümer, steuerliche Anerkennung oder künftige Änderungen ist ausgeschlossen.