

PROGNOSERECHNUNG - FINANZIERUNGSVARIANTE

Eigentumsanteile	15 / 1.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten ¹	117.000
Steuerprogression	50%

Eigenkapital ²	45.900
Fremdkapital (frei finanziert) ³	49.800
Förderdarlehen ³	21.300

Errichtungsphase	Jahr	vor Steuer	Steuerliche Ersparnis	nach Steuern
Eigenkapital	2023	18.360	-5.480	12.880
Eigenkapital	2024	13.770	-2.927	10.843
Eigenkapital	2025	13.770	-3.162	10.608
	SUMME ⁴	45.900	11.568	34.332

Finanzierungsphase	Jahr	Øvor Steuer	Østeuerliche Ersparnis	Ønach Steuer
Zuzahlung p.m. ⁵	2025-2040	327	-173	153
	SUMME	60.150	-31.915	28.235

IHR NUTZEN - Ertragsphase ab 2041

Eigenaufwand Errichtungsphase	34.332
Eigenaufwand Förderphase (2025-2040)	28.235
Eigenaufwand gesamt	62.567
Reduktion Eigenaufwand System Bauherrenmodell (auf Gesamtinvestitionssumme)	48%
kalkulierte Mietauszahlungen ab 2041 p.a.	3.025
Rendite auf das eingesetzte Kapital p.a. (vor persönlicher Steuer)	4,8%

Bauherrenmodell - Immobilie zum halben Preis



Durch das System Bauherrenmodell reduziert sich der Eigenkapitaleinsatz um bis zu 50% aufgrund der

- steuerlichen Optimierung
- der Förderungen und
- der Mieteinnahmen.

Eine mögliche Renditesteigerung gegenüber „normalen“ Immobilieninvestments ist die logische Folge.

¹ Die Gesamtinvestitionssumme enthält alle Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungsgebühren, etc.) etwaige Finanzierungskosten, sowie das Beratungshonorar.

² Das Eigenkapital ist in 3 Tranchen einzuzahlen. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Bauherrenversammlung zu erfolgen (voraussichtlich 09/2023). Die Folgetranchen sind im Q1/2024 bzw. im Q1/2025 fällig.

³ Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 11 Jahren und das Förderdarlehen von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 05/2025) und sind mit einem variablen Zinssatz p.a. von 4,25% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert.

⁴ Differenzen können durch Rundungen entstehen.

⁵ Es handelt sich um Durchschnittswerte für den angegebenen Zeitraum. Details zu den Zuzahlungen in den einzelnen Jahren sind aus der Liquiditätsberechnung zu entnehmen. Die Förderung wurde auf dem aktuellen Wissensstand kalkuliert!

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

LIQUIDITÄTSBERECHNUNG - FINANZIERUNGSVARIANTE

Eigentumsanteile	15 / 1.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten	117.000
Steuerprogression	50%

Jahr	Netto-einnahmen ¹	Zuschuss ²	Netto-einnahmen inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer ³	Steuerliche Ersparnis / Zahlung ⁴	Aufwand / Ertrag nach Steuer ⁵	gesamter Aufwand nach Steuer ⁶
2023	0	0	0	0	-18.360	0	-18.360	-18.360
2024	0	0	0	0	-13.770	5.480	-8.290	-26.650
2025	827	353	1.180	-5.043	-17.634	2.927	-14.707	-41.357
2026	1.265	530	1.794	-7.565	-5.771	3.162	-2.609	-43.966
2027	1.290	530	1.820	-7.565	-5.745	3.354	-2.391	-46.357
2028	1.316	530	1.845	-7.565	-5.719	3.238	-2.481	-48.839
2029	1.342	530	1.872	-7.565	-5.693	3.117	-2.576	-51.414
2030	1.354	530	1.883	-7.565	-5.682	2.992	-2.690	-54.104
2031	1.381	530	1.910	-7.565	-5.655	2.869	-2.786	-56.890
2032	1.408	530	1.938	-7.565	-5.627	2.733	-2.894	-59.784
2033	1.437	530	1.966	-7.565	-5.599	2.591	-3.007	-62.791
2034	1.465	530	1.995	-7.565	-5.570	2.444	-3.126	-65.917
2035	1.478	530	2.007	-7.565	-5.558	2.291	-3.267	-69.184
2036	1.507	530	2.037	-4.274	-2.237	2.064	-173	-69.357
2037	1.537	530	2.067	-1.923	144	1.915	2.059	-67.298
2038	1.568	530	2.098	-1.923	175	1.853	2.027	-65.271
2039	1.599	530	2.129	-1.923	206	1.008	1.214	-64.056
2040	2.509	177	2.685	-641	2.044	-555	1.490	-62.567
2041	3.025	0	3.025	0	3.025	-1.251	1.774	-60.793
2042	3.086	0	3.086	0	3.086	-1.513	1.573	-59.220
2043	3.148	0	3.148	0	3.148	-1.543	1.605	-57.615
2044	3.211	0	3.211	0	3.211	-1.574	1.637	-55.978
2045	3.275	0	3.275	0	3.275	-1.605	1.669	-54.309
2046	3.340	0	3.340	0	3.340	-1.637	1.703	-52.606
2047	3.407	0	3.407	0	3.407	-1.670	1.737	-50.869
2048	3.475	0	3.475	0	3.475	-1.704	1.772	-49.097
2049	3.545	0	3.545	0	3.545	-1.738	1.807	-47.290
2050	3.616	0	3.616	0	3.616	-1.772	1.843	-45.447
2051	3.688	0	3.688	0	3.688	-1.808	1.880	-43.567
2052	3.762	0	3.762	0	3.762	-1.844	1.918	-41.649
2053	3.837	0	3.837	0	3.837	-1.881	1.956	-39.693

¹ Kalkulierte Mieteinnahmen abzüglich prognostizierte veränderliche Nebenkosten

² Kalkulierte nicht rückzahlbare Zuschüsse über eine Laufzeit von 15 Jahren

³ Nettoeinnahmen inkl. Zuschuss abzüglich Annuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

⁴ Bei der oben angeführten Steuerprogression und auf Basis des angesetzten Zinssatzes

⁵ Aufwand/Ertrag MIT Berücksichtigung der Steuer

⁶ Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG - FINANZIERUNGSVARIANTE

Eigentumsanteile	15 / 1.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten	117.000
Steuerprogression	50%

Jahr	Miete ¹	Investorenkosten ²	Nettoeinnahmen	AfA	Zinsen Darlehen ³	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023	0	0	0	-10.959	0	-10.959	-10.959
2024	0	0	0	-5.854	0	-5.854	-16.813
2025	929	-102	827	-5.173	-1.977	-6.323	-23.137
2026	1.421	-156	1.265	-5.173	-2.799	-6.708	-29.845
2027	1.450	-159	1.290	-5.173	-2.593	-6.476	-36.321
2028	1.479	-163	1.316	-5.173	-2.377	-6.235	-42.556
2029	1.508	-166	1.342	-5.173	-2.152	-5.984	-48.539
2030	1.538	-185	1.354	-5.173	-1.918	-5.738	-54.277
2031	1.569	-188	1.381	-5.173	-1.673	-5.466	-59.743
2032	1.600	-192	1.408	-5.173	-1.418	-5.183	-64.926
2033	1.632	-196	1.437	-5.173	-1.151	-4.888	-69.814
2034	1.665	-200	1.465	-5.173	-874	-4.582	-74.396
2035	1.698	-221	1.478	-5.022	-584	-4.128	-78.524
2036	1.732	-225	1.507	-5.022	-316	-3.831	-82.355
2037	1.767	-230	1.537	-5.022	-221	-3.705	-86.060
2038	1.802	-234	1.568	-3.438	-147	-2.017	-88.076
2039	1.838	-239	1.599	-420	-70	1.109	-86.967
2040	2.951	-443	2.509	0	-6	2.503	-84.464
2041	3.559	-534	3.025	0	0	3.025	-81.439
2042	3.630	-545	3.086	0	0	3.086	-78.353
2043	3.703	-555	3.148	0	0	3.148	-75.206
2044	3.777	-567	3.211	0	0	3.211	-71.995
2045	3.853	-578	3.275	0	0	3.275	-68.720
2046	3.930	-589	3.340	0	0	3.340	-65.380
2047	4.008	-601	3.407	0	0	3.407	-61.973
2048	4.088	-613	3.475	0	0	3.475	-58.498
2049	4.170	-626	3.545	0	0	3.545	-54.953
2050	4.254	-638	3.616	0	0	3.616	-51.338
2051	4.339	-651	3.688	0	0	3.688	-47.650
2052	4.425	-664	3.762	0	0	3.762	-43.888
2053	4.514	-677	3.837	0	0	3.837	-40.051

¹ Kalkulierte Mieteinnahmen ab dem 01.05.2025. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% p.a.. Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktconformen Miete.

² Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Verwaltungskosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Vermietungsprovision usw.) 4%; Leerstehung und Mietausfall 3%; Instandhaltung- und Reparaturkosten 4%, 5% ab 2030, 6% ab 2035, 8% ab 2040. Es kann unter den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

³ Kalkuliert auf Basis des Zinssatzes des Darlehens. Da der tatsächliche Zinssatz höher oder niedriger sein kann, ist eine Veränderung des tatsächlichen steuerlichen Ergebnisses möglich.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

**KREDITÜBERSICHT - FINANZIERUNGSVARIANTE**

Eigentumsanteile	15 / 1.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten	117.000
Steuerprogression	50%

Jahr	Tilgung Bankdarlehen ¹	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2025	2.380	1.382	3.761	47.420	687	595	1.282	20.613	5.043
2026	3.698	1.944	5.642	43.722	1.067	855	1.923	19.546	7.565
2027	3.858	1.784	5.642	39.864	1.114	809	1.923	18.432	7.565
2028	4.026	1.616	5.642	35.838	1.162	761	1.923	17.270	7.565
2029	4.200	1.442	5.642	31.638	1.212	711	1.923	16.058	7.565
2030	4.382	1.260	5.642	27.256	1.265	658	1.923	14.793	7.565
2031	4.572	1.070	5.642	22.684	1.320	603	1.923	13.473	7.565
2032	4.770	872	5.642	17.913	1.377	546	1.923	12.097	7.565
2033	4.977	665	5.642	12.936	1.436	486	1.923	10.660	7.565
2034	5.193	449	5.642	7.744	1.499	424	1.923	9.161	7.565
2035	5.418	224	5.642	2.326	1.564	359	1.923	7.598	7.565
2036	2.326	25	2.351	0	1.631	291	1.923	5.966	4.274
2037	0	0	0	0	1.702	221	1.923	4.264	1.923
2038	0	0	0	0	1.776	147	1.923	2.488	1.923
2039	0	0	0	0	1.853	70	1.923	635	1.923
2040	0	0	0	0	635	6	641	0	641

Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 11 Jahren und das Förderdarlehen von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 05/2025) und sind mit einem variablen Zinssatz p.a. von 4,25% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

TOTALGEWINNBERECHNUNG – FINANZIERUNGSVARIANTE

Eigentumsanteile	15 / 1.000
Gesamtinvestitionssumme inkl. aller Kaufnebenkosten	117.000
Steuerprogression	50%

Jahr	Miete ¹	Investorenkosten ²	Nettoeinnahmen	AfA	Zinsen Darlehen ³	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2023	0	0	0	-9.375	0	-9.375	-9.375
2024	0	0	0	-1.253	0	-1.253	-10.628
2025	1.728	-225	1.504	-1.400	-1.977	-1.873	-12.500
2026	2.645	-344	2.301	-1.400	-2.799	-1.898	-14.399
2027	2.697	-351	2.347	-1.400	-2.593	-1.646	-16.045
2028	2.751	-358	2.394	-1.400	-2.377	-1.384	-17.428
2029	2.806	-365	2.442	-1.400	-2.152	-1.111	-18.539
2030	2.863	-401	2.462	-1.400	-1.918	-856	-19.395
2031	2.920	-409	2.511	-1.400	-1.673	-562	-19.957
2032	2.978	-417	2.561	-1.400	-1.418	-257	-20.214
2033	3.038	-425	2.612	-1.400	-1.151	61	-20.153
2034	3.099	-434	2.665	-1.400	-874	391	-19.762
2035	3.160	-474	2.686	-1.248	-584	854	-18.907
2036	3.224	-484	2.740	-1.248	-316	1.176	-17.732
2037	3.288	-493	2.795	-1.248	-221	1.326	-16.406
2038	3.354	-503	2.851	-1.248	-147	1.456	-14.950
2039	3.421	-513	2.908	-1.248	-70	1.589	-13.361
2040	3.489	-593	2.896	-1.248	-6	1.642	-11.719
2041	3.559	-605	2.954	-1.248	0	1.706	-10.013
2042	3.630	-617	3.013	-1.248	0	1.765	-8.248
2043	3.703	-630	3.074	-1.248	0	1.825	-6.423
2044	3.777	-642	3.135	-1.248	0	1.887	-4.537
2045	3.853	-655	3.198	-1.248	0	1.949	-2.587
2046	3.930	-668	3.262	-1.248	0	2.013	-574
2047	4.008	-681	3.327	-1.248	0	2.078	1.504
2048	4.088	-695	3.393	-1.248	0	2.145	3.649
2049	4.170	-709	3.461	-1.248	0	2.213	5.862
2050	4.254	-723	3.531	-1.248	0	2.282	8.144
2051	4.339	-738	3.601	-1.248	0	2.353	10.497
2052	4.425	-752	3.673	-1.248	0	2.425	12.921
2053	4.514	-767	3.747	-1.248	0	2.498	15.420

¹ Fiktive marktconforme Mieteinnahmen. Die angenommene Indexierung beträgt 2,0% p.a..

² Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Verwaltungskosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Vermietungsprovision usw.) 4%, Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltung- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeirichtlinien). Es kann unter den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

³ Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 11 Jahren und das Förderdarlehen von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 05/2025) und sind mit einem variablen Zinssatz p.a. von 4,25% zzgl. Spesen und Gebühren kalkuliert.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im Jahr 2047 ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.