

Bauherrenwohnungsmodell, Eibiswald Nr. 24 - Färberhaus (2021)

Liquiditätsrechnung für Top Nr. 10

(mit einer bewerteten Nutzfläche von rd. 69 m²)

Jahr	Miet- einnahmen	Zuschüsse ****	Zinsen/ Tilgung	Steuerliches Ergebnis	Brutto- einsatz***	+ / - Est**	Netto- einsatz***	Fremd- kapital
2021	0	0	-692	-31.292	29.601	-15.646	13.955	-67.748
2022	0	0	-2.429	-11.996	29.601	-5.998	23.603	-138.794
2023	1.626	1.604	-8.324	-14.814	29.601	-7.407	22.193	-202.643
2024	3.902	3.208	-13.624	-11.254	7.063	-5.627	1.436	-192.502
2025	3.902	3.208	-13.624	-11.086	7.074	-5.543	1.531	-182.182
2026	3.902	3.208	-13.624	-10.915	7.085	-5.458	1.627	-171.681
2027	3.902	3.208	-13.624	-10.741	7.096	-5.371	1.725	-160.994
2028	3.902	3.208	-13.624	-10.565	7.107	-5.282	1.825	-150.120
2029	3.739	3.208	-13.624	-10.547	7.282	-5.274	2.008	-139.054
2030	3.739	3.208	-13.624	-10.364	7.293	-5.182	2.111	-127.793
2031	3.739	3.208	-13.624	-10.178	7.305	-5.089	2.216	-116.333
2032	3.739	3.208	-13.624	-9.988	7.318	-4.994	2.324	-104.672
2033	3.739	3.208	-13.624	-9.436	7.330	-4.718	2.612	-92.806
2034	3.739	3.208	-13.624	-9.240	7.343	-4.620	2.723	-80.730
2035	3.739	3.208	-13.624	-9.040	7.356	-4.520	2.836	-68.442
2036	3.739	3.208	-13.624	-8.143	7.369	-4.072	3.298	-55.938
2037	3.739	3.208	-13.624	-1.512	7.383	-756	6.627	-43.213
2038	3.739	1.604	-10.594	1.746	5.971	873	6.844	-33.293
2039	7.829	0	-7.565	5.971	470	2.985	3.455	-26.255
2040	7.982	0	-7.565	6.233	331	3.117	3.448	-19.093
2041	8.138	0	-7.565	6.500	190	3.250	3.441	-11.804
2042	8.296	0	-7.565	6.773	47	3.386	3.433	-4.387
2043	8.458	0	-4.413	7.041	-3.252	3.521	269	0
2044	8.623	0	0	7.216	-7.814	3.608	-4.206	0
2045	8.791	0	0	7.368	-7.966	3.684	-4.282	0
2046	8.963	0	0	7.524	-8.122	3.762	-4.360	0
2047	9.137	0	0	7.682	-8.280	3.841	-4.439	0
2048	9.315	0	0	7.844	-8.442	3.922	-4.520	0

Rendite: Nettomieteinnahmen im Jahr 2044 in % des Nettoeinsatzes bis 2044 nach Steuern**

7,75%

	Gesamt	pro m ²
Bruttoeinsatz	186.150	2.708
Steuer	-74.816	-1.089
Nettoeinsatz	111.334	1.620

Im Jahr 2037 läuft die 1/15-Abschreibung aus.

Die Förderkredite werden 2038 getilgt. Ab 2044 bestehen keine Fremdmittel mehr.

* bewertete Nutzfläche: rd. 69 m²

** Bei einer Progression von 50%.

*** Positive Zahlen stellen Einzahlungen, negative Zahlen stellen Auszahlungen an den Anteil des Investors dar.

**** Annuitätenzuschüsse des Landes Steiermark, 1/2-jährige Anpassung an den Euribor, Berechnung auf Basis der Werte zum Zeitpunkt der Erstellung der Berechnungen.

Die Wertentwicklung des Immobilienvermögens

Bei der Bewertung des Immobilienvermögens wurden die Objektkosten jährlich ab Fertigstellung mit 0% wertgesichert.

Leerstand, Indexanpassung und Instandhaltung

Die Planrechnung berücksichtigt einen Leerstand und ein Mietausfallwagnis von 4%, eine Indexanpassung der Mieteinnahmen nach Förderdauer in Höhe von 1,95% und ab dem 7. Jahr nach Fertigstellung Instandhaltungs- und Verwaltungskosten von 4% der jährlichen Mieteinnahmen. Der tatsächliche Leerstand sowie die Instandhaltungskosten können diese Werte sowohl über- als auch unterschreiten.

Bauzeitzinsen, Finanzierung freies Darlehen

Die Bauzeitzinsen wurden mit einem Zinssatz von 1,75% p.a. kalkuliert. Für die Endfinanzierung ab 1. August 2023 wird ein Zinssatz von 1,75% p.a., gebunden an den 3-Monats-Euribor, bei einer Laufzeit von 20 Jahren angenommen.

Liebhaberei

Bei der Beurteilung des steuerlichen Gesamtüberschusses wird entsprechend der steuerlichen Vorschrift von freien Marktmieten und der Umrechnung der 1/15 Afa auf 1/67 Afa ausgegangen. Dabei wird der steuerliche Gesamtüberschuss voraussichtlich im Jahr 2040, das entspricht dem 17. Jahr ab Fertigstellung, erreicht.

Flächen, Kosten und sonstige Zahlen

Sowohl bei Flächen- als auch Kostenangaben sowie bei allen sonstigen Zahlen (Mieteinnahmen, Förderbeträge etc.) handelt es sich um Grobschätzungen. Die Werte können nach oben oder unten abweichen.