

Bauherrenmodell, 9020 Klagenfurt, Linsengasse 74 (2021)

Liquiditätsrechnung für einen Anteil von 10%

Jahr	Miet- einnahmen	Zuschüsse ***	Zinsen/ Tilgung	Steuerliches Ergebnis	Brutto- einsatz**	+ / - Est*	Netto- einsatz**	Fremd- kapital
2021	0	0	-172	-42.340	56.000	-21.170	34.830	-114.822
2022	493	388	-3.824	-18.714	56.000	-9.357	46.643	-167.418
2023	5.917	775	-10.009	-7.053	4.566	-3.527	1.040	-160.365
2024	5.781	775	-10.009	-7.075	4.717	-3.538	1.179	-153.183
2025	5.894	775	-10.009	-6.847	4.618	-3.423	1.195	-145.872
2026	6.009	775	-10.009	-6.614	4.518	-3.307	1.211	-138.428
2027	6.126	775	-10.009	-6.377	4.416	-3.188	1.228	-130.848
2028	6.245	775	-10.009	-6.135	4.312	-3.068	1.245	-123.131
2029	6.367	775	-10.009	-5.889	4.206	-2.944	1.262	-115.274
2030	6.491	775	-10.009	-5.638	4.098	-2.819	1.279	-107.275
2031	6.618	775	-10.009	-5.383	3.987	-2.691	1.296	-99.130
2032	6.747	388	-10.009	-4.807	4.263	-2.404	1.859	-90.837
2033	6.879	0	-10.009	-4.542	4.536	-2.271	2.264	-82.394
2034	7.636	0	-10.009	-3.649	3.796	-1.824	1.971	-73.798
2035	7.785	0	-10.009	-3.362	3.664	-1.681	1.983	-65.045
2036	7.936	0	-10.009	-1.492	3.530	-746	2.784	-56.134
2037	8.091	0	-10.009	4.556	3.394	2.278	5.672	-47.061
2038	8.249	0	-10.009	4.860	3.255	2.430	5.684	-37.824
2039	8.410	0	-10.009	5.170	3.113	2.585	5.697	-28.418
2040	8.574	0	-10.009	5.485	2.968	2.742	5.710	-18.842
2041	8.741	0	-10.009	5.806	2.820	2.903	5.723	-9.093
2042	8.911	0	-9.175	6.134	1.836	3.067	4.903	0
2043	9.085	0	0	6.369	-7.492	3.185	-4.308	0
2044	9.262	0	0	6.526	-7.649	3.263	-4.386	0
2045	9.443	0	0	6.685	-7.808	3.342	-4.466	0
2046	9.627	0	0	6.848	-7.971	3.424	-4.547	0
2047	9.815	0	0	7.013	-8.137	3.507	-4.630	0
2048	10.006	0	0	7.182	-8.306	3.591	-4.714	0

Rendite: Nettomieteinnahmen im Jahr 2042 in % des Nettoeinsatzes bis 2042 nach Steuern*	6,52%
--	--------------

	Gesamt	pro m ²
Bruttoeinsatz	188.612	2.552
Steuer	-51.953	-703
Nettoeinsatz	136.659	1.849

Im Jahr 2036 läuft die 1/15-Abschreibung aus.

Ab 2043 bestehen keine Fremdmittel mehr.

* Bei einer Progression von 50%.

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

*** Annuitätenzuschüsse des Landes Kärnten, 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 3. 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 1,8% p.a. kalkuliert. Für die Endfinanzierung ab 1. Dezember 2022 wird ein Zinssatz von 1,8% 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 2043, das entspricht dem 21. 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.