

Bauherrenmodell, 8010 Graz, Plüddemanngasse 15

Liquiditätsrechnung für einen Anteil von 9,4%

(entspricht einer bewerteten Wohnnutzfläche von rd. 61 m²)

Jahr	Miet- einnahmen	Zuschüsse ***	Zinsen/ Tilgung	Steuerliches Ergebnis	Brutto- einsatz**	+ / - Est*	Netto- einsatz**	Fremd- kapital
2021	0	0	-114	-26.653	47.164	-13.326	33.838	-83.168
2022	0	0	-1.372	-8.602	47.164	-4.301	42.864	-83.168
2023	0	0	-1.372	-7.837	47.164	-3.919	43.246	-83.168
2024	0	0	-1.841	-13.194	47.164	-6.597	40.567	-125.772
2025	4.689	2.048	-8.062	-8.555	1.786	-4.277	-2.491	-119.748
2026	4.743	2.048	-8.062	-8.409	1.692	-4.205	-2.513	-113.624
2027	4.598	2.048	-8.062	-8.461	1.880	-4.231	-2.351	-107.398
2028	4.652	2.048	-8.062	-8.313	1.786	-4.157	-2.371	-101.068
2029	4.707	2.048	-8.062	-8.162	1.786	-4.081	-2.295	-94.634
2030	4.764	2.048	-8.062	-8.009	1.692	-4.004	-2.312	-88.093
2031	4.821	2.048	-8.062	-7.853	1.692	-3.926	-2.234	-81.443
2032	4.879	2.048	-8.062	-7.694	1.598	-3.847	-2.249	-74.683
2033	4.939	2.048	-8.062	-7.532	1.598	-3.766	-2.168	-67.810
2034	5.000	2.048	-8.062	-6.973	1.504	-3.486	-1.982	-60.824
2035	5.062	1.506	-8.062	-6.805	2.068	-3.403	-1.335	-53.721
2036	5.125	1.506	-8.062	-6.635	1.974	-3.318	-1.344	-46.501
2037	5.190	1.506	-8.062	-5.935	1.974	-2.968	-994	-39.161
2038	5.255	1.506	-8.062	-3.149	1.880	-1.574	306	-31.698
2039	5.323	1.506	-8.062	3.169	1.786	1.585	3.371	-24.112
2040	7.530	0	-5.027	5.478	-1.880	2.739	859	-19.448
2041	7.680	0	-5.027	5.694	-2.068	2.847	779	-14.705
2042	7.834	0	-5.027	5.914	-2.162	2.957	795	-9.884
2043	7.990	0	-5.027	6.139	-2.350	3.069	719	-4.983
2044	8.150	0	-5.027	6.368	-2.444	3.184	740	0
2045	8.313	0	0	6.562	-7.614	3.281	-4.333	0
2046	8.479	0	0	6.715	-7.802	3.358	-4.444	0
2047	8.649	0	0	6.872	-7.990	3.436	-4.554	0
2048	8.822	0	0	7.031	-8.084	3.515	-4.569	0

Rendite: Nettomieteinnahmen im Jahr 2045 in % des Nettoeinsatzes bis 2045 nach Steuern*

6,1%

	Gesamt	pro m ²
Bruttoeinsatz	196.836	3.244
Steuer	-59.724	-984
Nettoeinsatz	137.112	2.260

Im Jahr 2038 läuft die 1/15-Abschreibung aus.

Die Förderkredite werden 2039 getilgt. Ab 2045 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 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 2% p.a. 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 1,65% p.a. kalkuliert. Für die Endfinanzierung ab 1. Jänner 2025 wird ein Zinssatz von 1,65% 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 2046, das entspricht dem 22. 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.