

DIE MUSTERBERECHNUNG EINER 55M² WOHNUNG

Eigenkapital ca. 50 %

Beträge in EUR

Musterrechnung für ein Eigentumsobjekt im Ausmaß von	55 m²
Gesamtinvestition inkl. aller Kaufnebenkosten und Sonderhonorare ¹⁾	208.700,00
das entspricht rd. 55,00 m ² WNFL	

Eigenkapitaleinsatz 2018	106.340,00
Nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss durch Land Steiermark (bei Tilgung Sanierungsdarlehen berücksichtigt)	9.600,00
Bankdarlehen ⁴⁾	55.000,00
Sanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk. ²⁾	50.000,00

I. Errichtungszeitraum	Jahr	vor Steuer	Strl. Ergebnis ⁵⁾	Ersparnis ³⁾	nach Steuer
Eigenkapital	2018	106.340,00	-31.185,00	-14.970,00	91.370,00
	2019	5.395,00	-9.930,00	-4.767,00	628,00
Summen		111.735,00	-41.115,00	-19.737,00	91.998,00
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					18 %
Darlehen gesamt (abzgl. Annuitätenzuschüsse)					95.400,00
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					187.398,00
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2032 (1. volles Vermietungsjahr)					6.240,00
Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					3,5 %

II. Vermietungszeitraum – Finanzierung Darlehen	gesamt	95.400,00
Ø jährlich Zuzahlung nach Steuer	p.a.	+595,00
Summe für 13 Jahre		7740,00
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		91.998,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		99.738,00

III. Ertragszeitraum	
Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten	208.700,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	99.738,00
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	108.962,00
Gesamtersparnis durch das System	52 %
Zusatzeskommen (Nettomiete abzgl. Leerstand) ab 2033 p.a.	6.240,0
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz – wertgesichert	6,25 %
Nettokapitaleinsatz je m² Wohnnutzfläche	1.813,00
Bruttokapitaleinsatz je m² Wohnnutzfläche	2.573,00

Berechnungsgrundlagen:

1) In den Nebenkosten befinden sich die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Notarkosten sowie das Beratungshonorar) ferner die kalkulierten Finanzierungskosten (Kreditgebühren und Bauzeitinsen).

2) Sanierungsdarlehen: 2,25 % kalkulierter Zinssatz; Laufzeit 10 Jahre, ab 01.12.2019

3) Berücksichtigte Steuerprogression: 48,00 %

4) Bankdarlehen I: 2,75 % Fixzinssatz von Beginn; Laufzeit 15 Jahre

5,0 % Leerstand

3,6 % Rücklage und sonstige Nebenkosten

3,5 % lfd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung

2,00 % Indexierung ab 2021

Die Musterberechnung basiert auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Jährliche Änderungen bei den kalkulierten Mieten, Zinsen und sonstige Kosten, können sich auf den kalkulierten Ertrag auswirken. Es wird keine Haftung für gesetzliche Änderungen sowie der Marktverhältnisse übernommen.