

Wirtschaftliche und finanzielle Grundlagen

NEU-Bauherrenmodell

8700 Leoben, Draschegründe 16

Top 01. EG

Eigenkapital ca.82 %

Beträge in EUR

Musterrechnung für Eigentumsobjekt im Ausmaß von	81,61m²
Gesamtinvestition	342.762,00
zzgl. Kaufnebenkosten und Sonderhonoraren ¹⁾ KÜcheneinrichtung	41.760,00
<small>das entspricht rd. 81,61 m² WNF</small>	

Eigenkapitaleinsatz 2024	314.399,00
Nicht rückzahlbarer Annuitätenzuschuss durch Land Steiermark (bei Tilgung Sanierungsdarlehen berücksichtigt)	31.479,00
Bankdarlehen ⁴⁾	0,00
Sanierungsdarlehen mit Annuitätenzuschüssen vom Land Stmk. ²⁾	70.000,00

I. Errichtungszeitraum	Jahr	vor Steuer	Strl. Ergebnis ⁵⁾	Ersparnis ³⁾	nach Steuer
Eigenkapital	2024	314.399,00	-28.660,00	-14.330,00	300.069,00
	2025	0,00	-3.463,00	-1.731,00	-1.740,00
Summen		314.399,00	-32.123,00	-16.061,00	298.338,00
Eigenkapitalersparnis im Errichtungszeitraum					5,20%
Darlehen gesamt (abzgl. Annuitätenzuschüsse)					38.521,00
Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					336.859,00
Nettomiete inkl. Zuschuss ab 2041 (1. volles Vermietungsjahr)					11.689,00
Rendite auf den Nettokapitaleinsatz inkl. Darlehen					3,47%

II. Vermietungszeitraum – Finanzierung Darlehen	gesamt	
Ø jährlich Auszahlung nach Steuer	p.a.	9.715,00
Summe für 15 Jahre		155.449,00
Zuzüglich Eigenkapital nach Steuer im Errichtungszeitraum		298.338,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer		142.888,00

III. Ertragszeitraum	
Gesamtinvestition inkl. aller Nebenkosten	384.522,00
Effektiver Kapitaleinsatz nach Steuer	142.888,00
Erwirtschafteter Ertrag durch das System Bauherrenmodell	241.634,00
Gesamtersparnis durch das System	63%
Zusatzeinkommen (Miete abzgl. Leerstand u. Bewirtschaftungskosten) ab 2041 p.a.	11.689,00
Rendite auf den effektiven Kapitaleinsatz – wertgesichert	8,18%
Nettokapitaleinsatz je m² Wohnnutzfläche	1.751,00
Bruttokapitaleinsatz je m² Wohnnutzfläche	3.459,00

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: 3,875 % kalkulierter Zinssatz; Laufzeit 10 Jahre, ab 01.01.2026

3) Berücksichtigte Steuerprogression: 50,00 %

4) Bankdarlehen I: 4,50 % var. Zinssatz von Beginn; Laufzeit 15 Jahre

4,0 % Leerstand

EUR 7,50 7m² p.a. Rücklage gem. LRL 2021

6,50% iHd. steuerliche und wirtschaftliche Betreuung

2,00% Indexierung ab 2024

Die Musterberechnung basiert auf den derzeitigen Marktverhältnissen, den gesetzlichen, den steuerlichen und mieterrechtlichen 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.